

# PROSPECTO PRELIMINAR

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

## MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 58.643.797/0001-25

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, CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ

GESTORA



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 16.789.525/0001-98

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, São Paulo, SP

CÓDIGO ISIN DO FUNDO N° BR0MZOCTF008

CÓDIGO DO ATIVO NA B3: 5954325UN1

Tipo ANBIMA: FII Papel Híbrido, Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoría

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 60.000.000 (sessenta milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de responsabilidade limitada ("Classe") do MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPPI") sob o nº 58.643.797/0001-25 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

**R\$ 600.000.000,00\***  
(seiscentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 15.000.000 (quinze milhões) de Cotias ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotias do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotias inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotias originalmente ofertadas, totalizará até 75.000.000 (setenta e cinco milhões) de Cotias, equivalente a até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).

As Cotias da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotias custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotias para Investidores que não possuem contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente do balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 13 de janeiro de 2025. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretratáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos e condições da Oferta. As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

Este Prospecto Preliminar e os documentos da Oferta foram analisados pela ANBIMA sob o protocolo nº OF000101/2024, de 23 de dezembro de 2024. Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, em razão do Convênio CVM-ANBIMA, os documentos relativos às Cotias e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo). As Cotias não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 13 a 35.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotias a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotias, a Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo (em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A data deste Prospecto Preliminar é 08 de janeiro de 2025.



### COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON  
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCCHES FORBES  
ADVOGADOS



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## MULTI RENDA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta .....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	5
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 .....	5
<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 .....	9
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.....	10
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.....	12
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>13</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental .....	15
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe .....	15
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta .....	16
Risco de crédito .....	16
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel .....	16
Risco de crédito dos Ativos-Alvo .....	17
Risco de mercado das Cotas da Classe .....	17
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa .....	17
Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe .....	17
Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo .....	17
Riscos institucionais .....	18
Riscos tributários .....	18
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	19
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo .....	19
Risco de potencial conflito de interesse .....	19
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	20
Risco regulatório .....	20
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação .....	21
Risco de sujeição dos Ativos-Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória .....	21
Risco imobiliário .....	22
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários .....	22
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....	22
Risco do incorporador/construtor .....	23
Risco jurídico .....	23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis .....	23
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo .....	23
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	23
Riscos relacionados à liquidez.....	23
Risco da marcação a mercado .....	23
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	24
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica .....	24
Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição .....	24
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....	25
Risco de desempenho passado.....	25
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....	25

Risco de não concretização da Oferta.....	25
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento .....	26
Risco de regularidade dos imóveis .....	26
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	26
Risco de restrição na negociação dos ativos.....	26
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias.....	26
Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano .....	27
Risco operacional .....	27
Risco de concentração da carteira da Classe .....	27
Risco relativo à concentração e pulverização .....	27
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição .....	27
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora.....	27
Risco de governança.....	28
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	28
Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	28
Riscos associados à liquidação do Fundo .....	28
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos .....	28
Risco de uso de derivativos .....	29
Risco de desvalorização dos imóveis .....	29
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo .....	29
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital .....	29
Riscos de investimento de longo prazo .....	29
Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.....	29
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.....	30
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....	30
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis.....	30
Riscos de despesas extraordinárias.....	30
Risco de desenquadramento passivo involuntário .....	30
Risco relativo às novas emissões de Cotas .....	31
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	31
Risco de sinistro .....	31
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público .....	31
Risco de não contratação de seguro.....	31
Riscos ambientais.....	32
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	33
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento .....	33
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	33
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos .....	33
Risco de o Fundo adquirir imóveis onerados .....	34
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário.....	34
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos .....	34
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional .....	34
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	35
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>37</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....	39
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>41</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.....	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	43
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) .....	43
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	43

<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	47
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	51
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	55
8.4 Regime de distribuição.....	55
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	55
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	57
8.7 Formador de mercado.....	57
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	58
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>59</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	61
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>63</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	65
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>67</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 .....	69
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	72
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>73</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	75
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>77</b>
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	79
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 .....	79
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>81</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora .....	83
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	83
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	84
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	84
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	84
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	84
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>85</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>89</b>

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA .....	111
<b>ANEXO II</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	149
<b>ANEXO III</b>	MINUTA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES .....	155
<b>ANEXO IV</b>	MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO .....	165
<b>ANEXO V</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO .....	173

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos no artigo 26, inciso VI, alínea (c) e no artigo 94 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 03 de janeiro de 2025 por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato de Aprovação da Oferta”), que aprovou o regulamento do Fundo (“Regulamento”) e o anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), bem como do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado entre a Classe, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade 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), CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora da carteira de ativos da Classe (“Gestora”) em 06 de janeiro de 2025 (“Contrato de Distribuição”).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Preliminar, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidos, em conjunto, como as “Ofertantes”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Preliminar, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

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

As Cotas da Classe: (i) serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstos no Regulamento, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência (nos termos do Regulamento), salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores pessoas físicas ou jurídicas que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e

nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro nos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, sendo certo que os Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

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

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

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

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), que, somado à Quantidade de Cotas da Oferta, totalizará até 75.000.000 (setenta e cinco milhões) de Cotas, equivalente a até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 8.000.000 (oito milhões) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 60.000.000 (sessenta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão destinados à aquisição dos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos-Alvo”): **(i)** ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, **(ii)** debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM 175, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, **(iii)** ações e/ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175, **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, **(v)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil no mercado imobiliário, conforme Resolução CVM 175, **(vi)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 30 de março de 2022, conforme alterada, **(vii)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da regulamentação aplicável, **(viii)** certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da regulamentação aplicável e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(x)** letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas, **(xi)** quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo Fundo, **(xii)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento, conforme Resolução CVM 175; **(xiii)** demais ativos permitidos pela regulamentação em vigor.

O *pipeline* meramente indicativo da Classe é atualmente composto por:

Classe de ativo	Descrição	Volume (R\$ milhões)	Taxa
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	60,00	CDI + 3,80% a.a.
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	55,00	CDI + 4,80% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 2,75% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 2,70% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 3,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Shoppings	40,00	CDI + 2,30% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	40,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Comercial	40,00	IPCA + 9,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	40,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Residencial	40,00	CDI + 3,50% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	30,00	CDI + 2,50% a.a.
Crédito Imobiliário	Comercial	30,00	IPCA + 8,98% a.a.
Permuta	Incorporação	20,00	INCC+ 13,00% a.a.
Permuta	Incorporação	10,00	INCC+ 13,00% a.a.
Permuta	Incorporação	4,00	INCC+ 13,00% a.a.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO 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 DA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO 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 PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAiores DETALHES.

A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DOS ATIVOS-ALVO DESCritos NESTA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO APPLICÁVEL.

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**

Não existe qualquer situação de conflito de interesses com relação à aquisição dos ativos indicados na tabela acima.

Não obstante o disposto acima, a aquisição dos Ativos-Alvo de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à Gestora e/ou à Administradora é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável (“Ativos em Conflito de Interesses”).

Nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 e demais regulamentação aplicável, a concretização da aquisição dos Ativos em Conflito de Interesses deve ser aprovada por meio de aprovação prévia dos Cotistas em resposta a consulta formal ou reunidos em Assembleia de Cotistas do Fundo (“Assembleia de Conflito de Interesses”) com a presença de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) a maioria de voto dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

Considerando tratar-se de primeira emissão do Fundo, após o encerramento da Oferta e antes da realização de um investimento em Ativos em Conflito de Interesse, o Fundo realizará a Assembleia de Conflito de Interesses envolvendo a deliberação e aprovação sobre a possibilidade de realização de operações, pelo Fundo, que possam caracterizar situações de conflito de interesses (“Consulta de Critérios de Elegibilidade”), oportunidade na qual serão também deliberados sobre os critérios para aquisição dos Ativos em Conflito de Interesses, conforme abaixo indicados (“Critérios de Elegibilidade”), de modo que tais critérios, se aprovados, serão inseridos no Anexo Descritivo, para que o Fundo possa adquirir Ativos em Conflito de Interesses que atendam aos Critérios de Elegibilidade, sem necessidade de aprovação individual e específica por uma Assembleia de Conflito de Interesses:

Em relação ao investimento em Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”):

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administradora, a Gestora e/ou Partes Relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;

- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (vi) **Garantias.** Os CRI deverão contar com alguma garantia prevista na legislação.

Em relação ao investimento em cotas de FII:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo 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;
- (iv) **Tributação.** 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
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**CASO HAJA MODIFICAÇÃO DOS PARÂMETROS APROVADOS NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A ADMINISTRADORA DEVERÁ CONVOCAR UMA NOVA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, PARA QUE OS NOVOS CRITÉRIOS SEJAM APROVADOS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão no mesmo ato da adesão à Oferta, por meio digital ou por meio físico, outorgar procuração específica contendo a respectiva orientação de voto, nos termos do Anexo III (“Procuração de Conflito de Interesses”), seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações constantes da Consulta de Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Preliminar e no Manual do Exercício de Voto, que integra este Prospecto Preliminar como Anexo IV. A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Preliminar e no Manual do Exercício de Voto, que integra este Prospecto Preliminar como Anexo IV.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pelos Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Preliminar e no Manual do Exercício de Voto, observado que ela não é irrevogável e irretratável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas no item 16 deste Prospecto Preliminar e no Manual do Exercício de Voto, que integra este Prospecto Preliminar como Anexo IV.

A procuração (a) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; (b) será dada por investidores que, antes de outorgá-la, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (c) não poderá ser outorgada à Administradora, Gestora ou consultor imobiliário, tampouco à pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora e/ou a consultor imobiliário.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse de Conflito para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesse, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 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 da Oferta, conforme possibilidade descrita neste Prospecto Preliminar, a Gestora não vislumbra fonte alternativa de recursos para o Fundo atingir seu objetivo e/ou para a realização de investimento nos Ativos-Alvo. Entretanto, tendo em vista a natureza do investimento realizado, o Fundo irá reduzir a quantidade de Ativos-Alvo, adquirindo a proporção entre a quantidade pretendida em caso de captação do Montante Total da Oferta e o valor efetivamente captado.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO ITEM 2.6 “VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA” E DO FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA” NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### 4. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **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 no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo 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, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e 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.*

##### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, 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 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, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. 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 do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadoras, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para 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 compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

##### **Riscos relacionados à rentabilidade da Classe**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis dos Ativos-Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária

a venda de quaisquer imóveis dos Ativos-Alvo da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de crédito

Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos 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 de liquidez. 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 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 seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis ou ativos imobiliários investidos pelos Ativos-Alvo da Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade dos Ativos-Alvo e da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (vi) depreciação substancial dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel dos Ativos-Alvo da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontram alguns dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco de crédito dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo da Classe, e consequentemente a Classe, estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis dos Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe, de forma direta ou indireta. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos dos Ativos-Alvo da Classe estarão sujeitas aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis dos Ativos-Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis dos Ativos-Alvo, bem como por eventuais variações na performance dos Ativos-Alvo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo

O Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Desta forma, não é possível garantir que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da

auditoria dos Ativos-Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade dos Ativos-Alvo. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

#### Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

#### Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal 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 de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“[Lei nº 9.779/99](#)”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de 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 pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, 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, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (**iii**) 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 à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo

Os imóveis da carteira dos Ativos-Alvo, de forma direta ou indiretamente, estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. Os Ativos-Alvo da Classe e, consequentemente a Classe, poderão sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos dos Ativos-Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade dos Ativos-Alvo e da Classe pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco de potencial conflito de interesse

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 do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que

eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder**

O Coordenador Líder é a Administradora do Fundo e pertence ao mesmo grupo econômico da Gestora. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas, bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de potencial Conflito de Interesses entre a Gestora e a Administradora**

Considerando que a Gestora e a Administradora pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de gestão e administração da Classe, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Gestor poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as empresas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco regulatório**

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil”) e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação**

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelos Ativos-Alvo da Classe, de forma direta ou indiretamente, e consequentemente a Classe:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte dos Ativos-Alvo da Classe, o que poderá fazer com que os Ativos-Alvo não tenham condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas da Classe serem convocados a arcarem com os encargos dos Ativos-Alvo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias à Classe;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei de Locação”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse dos Ativos-Alvo do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas dos Ativos-Alvo e, consequentemente, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas da Classe;
- (iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos-Alvo aja de forma ativa e proba, há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- (iv) quanto ao setor: a depender do setor, as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de sujeição dos Ativos-Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (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 desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou aspectos regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontram, 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, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflete o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização dos empreendimentos investidos, direta ou indiretamente, pela Classe pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição, de forma indireta, por meio do investimento da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e, consequentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

A Classe poderá, direta ou indiretamente, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá, direta ou indiretamente, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio da Classe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe impactando negativamente as Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo 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: Maior

## Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionadas aos ativos imobiliários. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com eventual resultado desfavorável. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que a Classe apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos, o que poderá ensejar a liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio dos Ativos-Alvo da Classe, esta poderá ter que suportar, direta ou indiretamente, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas ao Ativos-Alvo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez

no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo. A não aquisição dos Ativos-Alvo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item “Condições Suspensivas” deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro ordinário da Oferta na CVM (e mantidas até a Data de Liquidação) ou até a Data de Liquidação, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Suspensivas” deste Prospecto, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma

das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de Distribuição”, na página 69 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Estudo de Viabilidade. Isso inclui a ausência de revisões mesmo quando (i) houver alterações significativas nas condições econômicas, financeiras ou de mercado, posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, ou ainda quando (ii) as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Tal fato pode resultar em decisões de investimento por parte dos Investidores baseadas em informações desatualizadas ou incorretas, gerando potenciais perdas financeiras advindas da rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco de restrição na negociação dos ativos

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, estão sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) auto de vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o auto de conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os imóveis de propriedade da Classe, direta ou indiretamente, poderão apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano – IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza *propter rem* dos débitos, o que poderá afetar o patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação, e, consequentemente, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, 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: Médio

### Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### 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 geral 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: Médio

### Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos-Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral 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: Médio

## Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos detidos diretamente pelos Ativos-Alvo e indiretamente pela Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. 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-Alvo 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: Médio

## Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”) de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe direta ou indiretamente. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos-Alvo, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remaneçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

## **Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas**

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis**

A atuação do Fundo, de forma indireta, em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e, consequentemente, pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos-Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe e, consequentemente, o Fundo poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Riscos de despesas extraordinárias**

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos-Alvo que compõe a carteira da Classe, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco decorrente de alterações 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: Menor

## Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis, investidos direta ou indiretamente pelo Classe, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que este não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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 e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.**

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

Um dos objetivos do Fundo consiste na exploração indireta, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos de forma indireta em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de o Fundo adquirir imóveis onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados e, consequentemente, os resultados do Fundo, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pela Classe, esta poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelo Fundo, na qualidade de cotista da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

## Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos-Alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos Ativos-Alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas da Classe e, consequentemente, na rentabilidade da Classe.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, os últimos Investidores Não Institucionais poderão ter os seus Documentos de Aceitação atendidos parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**A CLASSE E O FUNDO 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 DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO 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.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CRONOGRAMA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o 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 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 pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	23/12/2024
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	06/01/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	07/01/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/01/2025
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	15/01/2025
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/01/2025
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/01/2025
8	Data da Liquidação da Oferta	05/02/2025
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/07/2025

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, segundo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

<sup>(2)</sup> A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

<sup>(3)</sup> Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILENCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

**Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “*Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*” e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “*Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*” e, então, clicar na opção desejada);

**Gestora:** [www.xpasset.com.br](http://www.xpasset.com.br) (neste website, acessar “Documentos”; em seguida, selecionar “Documentos de Oferta”; acessar “*Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*”; e então, clicar na opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “*Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*”, e, então, clicar na opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <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 “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “*Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **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 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no item I.8 da Seção B do Anexo I do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, aos Cotistas que tiverem Cotas devidamente subscritas e integralizadas em data a ser definida nos documentos da referida oferta, será assegurado o direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento.

## **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 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

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

Considerando que se trata da 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de Cotas do Fundo, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 15 a 35 deste Prospecto Preliminar. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

## 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

### Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Tendo em vista que a oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste item não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

**EM CASO DE SILENCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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 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; (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.

O Coordenador Líder e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastante que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 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 das Cotas (“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.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

### **PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

### Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação.

A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto Preliminar, conforme página 67 deste Prospecto Preliminar. Para mais informações sobre as Condições Suspensivas, vide seção “11.1” na página 69 deste Prospecto Preliminar.

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

A Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Documento(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), ao Coordenador Líder, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) documento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, (a) aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, (b) considerar as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar, devendo observar as condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

### Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem “Oferta Institucional” abaixo; ou
- (ii) seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional, que será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional,

inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Rateio”). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional no respectivo documento e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

#### Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam,

constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”) e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores ao Coordenador Líder da Oferta que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no Cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos antes de tal data. Nesse caso, quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e divulgado o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no Cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos, e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

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

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 35 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIARO SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGADO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.**

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

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme alterado.

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” do “*Código de Ofertas Públicas*”, da ANBIMA, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido).

#### **8.4 Regime de distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

Não haverá a contratação de outras instituições intermediárias para participar do processo de distribuição das Cotas, além do Coordenador Líder.

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

##### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Prospectos e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”). A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“Lâmina”), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;

- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”);
- (vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(c)** incluir declaração pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina;
- (xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na seção 8.2 deste Prospecto Preliminar, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente à **(a)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou menor/maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

### Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

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

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

### **8.7 Formador de mercado**

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

## 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

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

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 500 (quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar 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) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, 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 II 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.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Preliminar são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas” na seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

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

A XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora são empresas do mesmo grupo econômico, ambas sob controle comum. Assim, a XP Investimentos e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente advindo da análise de viabilidade e fechamento de operações de diversas naturezas nos mercados financeiro e de capitais, entre os quais, a XP Investimentos atua como distribuidor de cotas 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.

O Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos como instituição intermediária de ofertas públicas do Fundo, da Classe e/ou de outros fundos de investimentos geridos pela Gestora, conforme o caso.

Ainda, o Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos 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.

Para mais informações, favor verificar o fator de risco “Risco de potencial Conflito de Interesses entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Gestor” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder e o Custodiente

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

### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiente

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

### **Potenciais Conflitos de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, 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 Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 19 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**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**

### Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envoltas”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.

### Condições Suspensivas da Oferta

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições suspensivas, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) (“Condições Suspensivas”), até a obtenção do registro da Oferta na CVM, sendo certo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação da Oferta é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre o Coordenador Líder e a Gestora:

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como a remuneração e a manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação, do Fundo, da Classe e da Oferta e quanto ao conteúdo da documentação da operação;
- (iv) obtenção do registro das Cotas, conforme o caso, para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (b) negociação e liquidação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3;
- (v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Contrato de Distribuição, este Prospecto, o material publicitário, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“Documentação da Oferta”);
- (vi) fornecimento pela Classe, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) a Classe está apta para a realização da Oferta e (b) os representantes da Gestora possuem poderes para formalizar a respectiva Documentação da Oferta;
- (vii) fornecimento pela Classe, com antecedência de 01 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, ao Coordenador Líder, de declaração de veracidade atestando, entre outros, que todos documentos e informações fornecidos ao Coordenador Líder são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que a Classe será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (viii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com antecedência de 03 (três) Dias Úteis da Data de Liquidação, da *legal opinion* emitida pelos assessores legais do Coordenador Líder, atestando (a) a legalidade, a validade e a exequibilidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis; e (b) que a Classe está devidamente autorizada a realizar a Oferta;
- (ix) recebimento, pelo Coordenador Líder, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Códigos ANBIMA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Códigos ANBIMA, às Regras e Procedimentos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Anúncio de Início;
- (x) obtenção, pela Classe, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes da Documentação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão,

consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (xii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xiii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora e/ou pela Administradora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes da Documentação da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiv) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas à Classe e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xv) 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, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”) pela Classe, pela Administradora, pela Gestora, suas respectivas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação na Administradora (diretas ou indiretas) e na Gestora;
- (xvi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura, pela Gestora, Administradora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora, Administradora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xvii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento em direitos creditórios (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem de maneira relevante ou indiquem que possam vir a afetar de maneira negativa e relevantemente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe, da Administradora ou da Gestora que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Gestora ou da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle das respectivas sociedades. Entende-se por “controle” o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- (xx) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder exclusivamente para a análise dos poderes societários da Gestora, representando a Classe, bem como do processo de back-up do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxi) cumprimento, pela Gestora, pela Administradora e pelas sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, com relação à Oferta, conforme aplicáveis, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão e a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xxii) cumprimento, pela Gestora e da Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

- (xxiii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- (xxiv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA e das Regras e Procedimentos ANBIMA; e
- (xxv) não limitação, pela Gestora, da liberdade, do Coordenador Líder para, nos limites da legislação em vigor, divulgar a Emissão por qualquer meio.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensivas não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por despesas por este razoavelmente incorridas com relação à Emissão e à Oferta, sendo certo que as despesas do Coordenador Líder que superarem, individualmente ou em conjunto, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Gestora para fins de seu posterior reembolso.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Classe e/ou pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

#### Comissionamento

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus, pela prestação dos serviços aqui descritos, à vista e em moeda corrente nacional, a ser paga, na Data de Liquidação ou nas datas combinadas entre as Partes, conforme descrito abaixo, na conta indicada pelo Coordenador Líder, com recursos próprios da Gestora e/ou com os recursos da Classe, às seguintes remunerações:

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”), observado que a Comissão de Coordenação e Estruturação será arcada pela Classe; e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive eventuais Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição” e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, “Remuneração”), observado que a Comissão de Distribuição será arcada pela Classe.

A Gestora obriga-se a viabilizar o pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) dias corridos, contados da Data de Liquidação, nos termos do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe ou pela Gestora, conforme aplicável, independentemente da liquidação da Oferta. As Partes não são, em nenhuma hipótese, responsáveis pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Classe ou pela Gestora, conforme aplicável.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder, no âmbito do presente Contrato (“Tributos”) serão integralmente suportados, conforme o caso, pela Gestora e pelo Fundo de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos

líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

As disposições contidas nesta Cláusula 6 deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do presente Contrato.

### **11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado**

**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.**

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$ <sup>2</sup>	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação (arcada pelo Fundo)	7.500.000,00	1,25%	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação (arcada pelo Fundo)	534.279,59	0,09%	0,01	0,09%
Comissão de Distribuição (arcada pelo Fundo)	13.500.000,00	2,25%	0,23	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição (arcada pelo Fundo)	961.703,27	0,16%	0,02	0,16%
Assessores Legais	270.000,00	0,05%	0,00	0,05%
Tributos sobre os Assessores Legais	27.520,66	0,00%	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	225.000,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro	21.972,00	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Análise (Convênio)	78.315,00	0,01%	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,03%	0,00	0,03%
<b>TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO</b>	<b>23.268.790,52</b>	<b>3,88%</b>	<b>0,39</b>	<b>3,88%</b>

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção 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.

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO 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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **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, além dos Ativos-Alvo da Oferta indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo-Alvo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante em emissor que não possua registro junto à CVM, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

#### Regulamento do Fundo

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 Regulamento do Fundo nos itens: A, B, C e Condições Gerais da Parte Geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: Público-Alvo, Responsabilidade dos Cotistas, Condomínio, Prazo de Duração, Categoria, A, B, C, D, G, J, K e L do Anexo I do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “*Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Preliminar.

### 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 do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo 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> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “*Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*” 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 pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Preliminar 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 Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora**

**Administradora**

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

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

Telefone: (11) 97220-1906

E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br

**Gestora**

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04543-907

E-mail: structuring@xpasset.com.br; juridicoasset@xpi.com.br

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

Tel.: (11) 99531-0955

**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, Leblon,  
CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (11) 3027-2237

**Assessor Jurídico  
do Coordenador Líder**

**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar,  
CEP 05426-100, São Paulo – SP

Telefone: (11) 3089-6500

**Assessor Jurídico  
do Fundo**

**STOCCHE FORBES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andares  
CEP 04538-132, São Paulo – SP

Telefone: (11) 3755-5400

**Escriturador e Custodiante**

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201  
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (21) 3514-0000

**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 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

**QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 06 de janeiro de 2025, sob o nº 0325001, e encontra-se atualizado.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora declararam e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

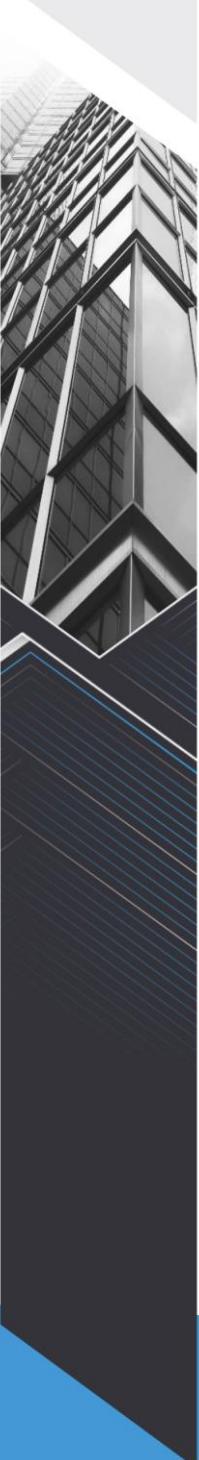
O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não aplicável.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

## Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

## Prazo de duração do Fundo

Indeterminado.

## Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, 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, 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 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

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

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

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

## Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

## Objetivo e Política de Investimento

### 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-Alvo, conforme definido abaixo.

### Política de Investimento

(i) ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Ações Imobiliárias”), (ii) debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM 175, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Debêntures Imobiliárias”), (iii) ações e/ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 (“SPE”), (iv) cotas de fundos de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FIP Imobiliário”), (v) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil no mercado imobiliário, conforme Resolução CVM 175 (“Cotas de FIA”), (vi) certificados de potencial adicional de construção (“CEPAC”) emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 30 de março de 2022, conforme alterada, (vii) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da regulamentação aplicável (“Cotas de FII”), (viii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido

objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da regulamentação aplicável e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“Cotas de FIDC”); (x) letras hipotecárias (“LH”), letras de créditos imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (xi) quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo Fundo (“Imóveis”), (xii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento, conforme Resolução CVM 175; (xiii) demais ativos permitidos pela regulamentação em vigor.

A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

A Classe deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo (“Limite de Concentração”):

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo(% do patrimônio líquido da Classe)
<b>Ações Imobiliárias e Cotas de FIA</b>	30%
<b>Debêntures Imobiliárias</b>	30%
<b>Participações em SPE Imobiliária</b>	30%
<b>Cotas de FIP Imobiliário</b>	25%
<b>CEPAC</b>	10%
<b>Cotas de FII</b>	50%
<b>CRI</b>	50%
<b>Cotas de FIDC Imobiliário</b>	30%
<b>Demais ativos previstos na Resolução CVM 175</b>	10%
<b>Outros ativos financeiros e títulos imobiliários</b>	10%
<b>Imóveis</b>	30%
<b>LH, LCI e LIG</b>	30%

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 VI acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (iv), (v) (vii) e (viii) acima.

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

Nos termos previstos na Lei 8.668/93, 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 Descritivo 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-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

#### *Coinvestimento*

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

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

##### *Taxa Global*

A Classe está sujeita à taxa global de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), incluída nesta a Taxa de Custódia.

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*

O Fundo pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) de retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), conforme descrito a seguir (“Taxa de Performance”):

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

##### Onde:

**VT Performance:** Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

**Resultados:** Resultados = {[Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)] / (VC Base)} – 1

##### Onde:

**Valor da Cota:** Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

**Rendimentos Corrigidos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

#### *Taxa Máxima de Custódia*

A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de Taxa Global, que inclui a Taxa de Custódia.

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 e 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/>.

A Classe não possui taxa de entrada e taxa de saída.

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

#### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Classe 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.

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(ii)** 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.

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.

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.

A Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos financeiros ou Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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.

A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção total ou parcial 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 acima.

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

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 do Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial 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 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 do 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; e
- (vii) alterações nos quóruns de deliberação definidos na parte geral do Regulamento.

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

O número de votos a serem proferidos por Cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv), (v) e (vi) do 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.

### **Política de Voto**

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 em: [xpasset.com.br/documentos-institucionais](http://xpasset.com.br/documentos-institucionais).

### **Perfil da Administradora**

Em 2014, a XP Investimentos 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 da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou 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, como fundos de investimento imobiliários e de participações. A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

### **Perfil da Gestora**

A Gestora é parte da XP Asset Management, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. A XP Asset Management conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focada na gestão de fundos de investimento, possui mais de R\$ 155 bilhões sob gestão divididos entre renda variável, multimercados, renda fixa, fundos de investimentos estruturados e fundos alternativos<sup>1</sup>.

A XP Asset Management é detentora de avaliação de Qualidade de Gestor de Investimentos (MQ1) da Moody's Investors Service e busca sempre alocar recursos baseando-se na combinação da solidez da XP Inc. com um modelo de asset independente, alinhamento de longo prazo com seus clientes, suportado por um modelo de gestão multimesas com resultados independentes em cada uma das estratégias, atrelados a performance e partnership meritocráticas. A equipe da XP Asset Management tem mais de 18 anos de história, contando com mais de 170 profissionais altamente qualificados, dedicados ao controle de riscos e à preservação do capital de seus mais de 4 milhões de cotistas<sup>2</sup>.

A Gestora concentra as operações de crédito estruturado da XP Asset Management, que busca fomentar a democratização do acesso pelo público de varejo e qualificado a investimentos que aliem retornos atrativos a fortes mitigantes de risco.

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE A PARTIR DA PÁGINA 13 DESTE PROSPECTO.**

### **Regras de Tributação do Fundo**

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

#### **Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo**

##### **A) IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas 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 de Fundo de Investimento Imobiliário,

<sup>1</sup> <https://www.xpasset.com.br/#/>

<sup>2</sup> <https://www.xpasset.com.br/quem-somos/>

observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

##### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“[Instrução RFB 1.585](#)”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“[IRPJ](#)”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“[PIS](#)”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“[COFINS](#)”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“ITF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

#### Tributação aplicável ao Fundo

##### A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a 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.

##### B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

### C) Outras considerações

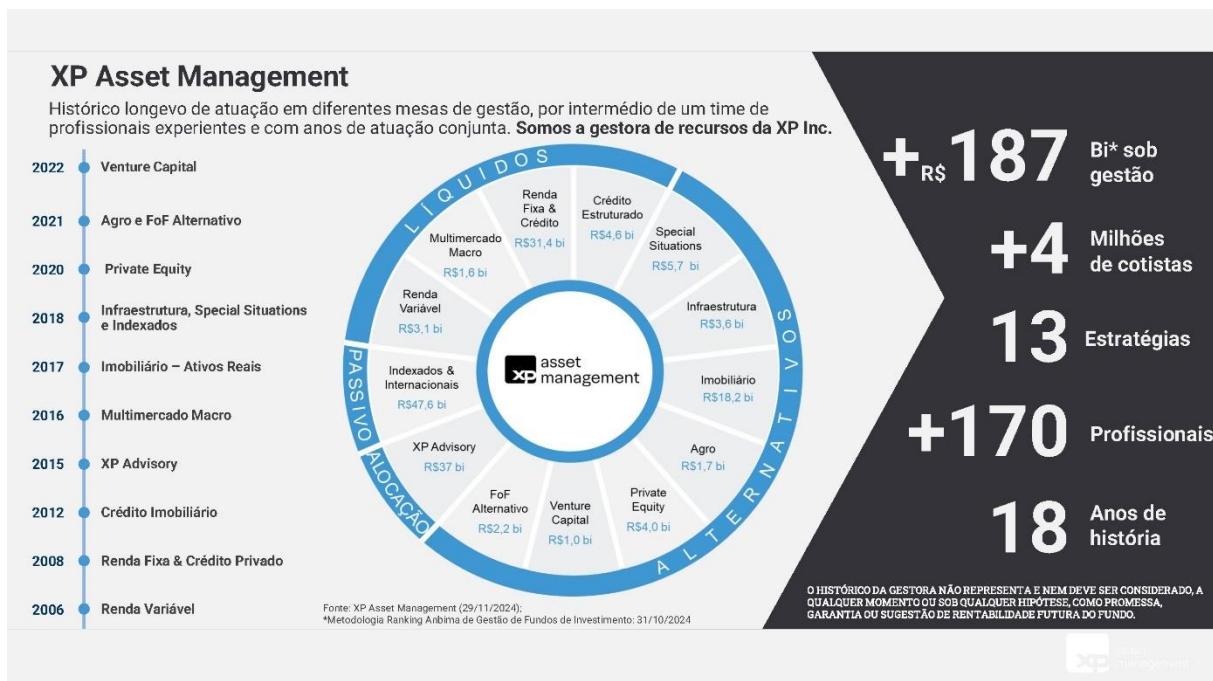
Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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

### Informações Adicionais:



## Nosso Time

**Bruno Castro | CEO** 

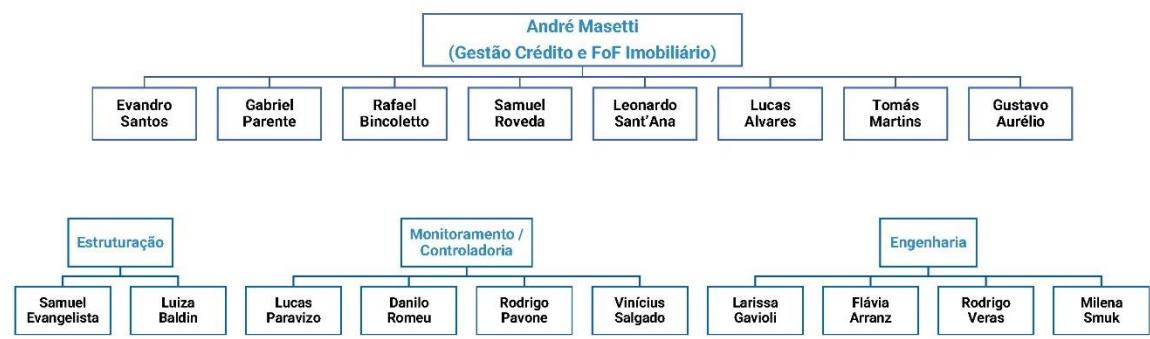
**+150 profissionais**

Líquidos			Alternativos			
Renda Variável Marcos Peixoto 	Multimercado Macro Bruno Marques  Julio Fernandes 	Renda Fixa Fabio Oliveira  Luiz Sorge 	Special Situations Filipe Mattos 	Imobiliário Pedro Carraz  André Masetti 	FoF Alternativo Amabile Rebescini 	
Index./Intern. Luiz Sorge  Danilo Gabriel 	XP Advisory Luiz Sorge  Rogério Freitas 		Agro André Masetti 	Infraestrutura Túlio Machado 	Venture Capital Romero Rodrigues 	
			Private Equity Chu Kong  Guilherme Teixeira  Fabio Kann 			
<b>Ex-Gestão</b> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div>Pesquisa Econômica Fernando Genta </div> <div>Comercial + Produtos Manuella Passini </div> <div>Operações João Aragon </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <span>Risco</span> <span>Compliance</span> <span>Legal</span> <span>Financeiro</span> <span>TI</span> </div>						

Fonte: XP Asset Management 3

## Equipe

Time multidisciplinar e integrado com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.



## Equipe

### Imobiliário – Crédito e FoF

#### André Masetti – Sócio Gestor

Sócio da XP Inc., possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e Imobiliário. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte. Formado em Contabilidade (PUC SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM Certificate in Financial Management) pelo Insper, possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA) e atualmente cursa o MBA em Agronegócios pela ESALQ USP.

#### Evandro Santos - Sócio

Sócio da XP Inc., possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na área de Modelagem e Precificação do Banco BTG Pactual. Foi Associado da Capitalis Companhia de Investimentos na área de Análise de Crédito e Operações Estruturadas. Ingressou na XP Investimentos em 2017, inicialmente responsável por toda a modelagem e precificação dos ativos das mesmas de trading de Renda Fixa e Crédito Privado. Formado em Engenharia Elétrica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME-RJ) e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA). Atualmente cursa o MBA em Agronegócios pela ESALQ USP.

#### Leonardo San' Ana, CFA

Iniciou sua carreira na área de Valuation e Modelagem da Ernst & Young. Foi analista de investimentos na RB Capital Asset Management, e posteriormente atuou nas áreas de Produtos e Risco da Western Asset Management Company. Em 2020, agregou ao time de Real Estate da XP Asset Management. É formado em Ciências Econômicas (Insper), possui a certificação CFA (Chartered Financial Analyst).

#### Rafael Bincoletto

Iniciou sua carreira na Bayer S/A na área de Digital Farming. Foi Analista na área de Análise de Crédito do Itaú BBA no setor agro. Ingressou na XP Investimentos em 2020 agregando no time de Fundos Imobiliários de Renda Fixa e Estruturados. É formado em Engenharia Agronômica pela ESALQ USP, possui a Certificação de Fundamentos em Gestão da ANBIMA (CFG).

#### Samuel Roveda

Trabalha no mercado financeiro desde 2020. Iniciou sua carreira na Habitat Capital Partners, gestora focada em operações de crédito estruturado no mercado imobiliário, onde atuou na análise e monitoramento dos ativos investidos pelo fundo. Passou a integrar o time de crédito estruturado da XP Asset em 2022. Formado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).

#### Gabriel Parente

Ingressou na XP Asset em 2022. Trabalha no mercado financeiro desde 2020. Iniciou sua carreira na Habitat Capital Partners, gestora focada em operações de crédito estruturado no mercado imobiliário, onde atuou originação e análise dos ativos investidos pelo fundo. Formado em Ciências Econômicas e Administração de Empresas pelo Insper.

#### Lucas Alvares

Iniciou suas atividades em 2022, na área de Operações no Itaú Unibanco e posteriormente ingressou no time de Gestão da Habitat Capital Partners Asset Management. Com a compra da gestora pela XP Asset, passou a integrar o time de Crédito Estruturado - Real Estate. Formado em Engenharia de Produção pela FEI, possui a Certificação de Fundamentos em Gestão da ANBIMA (CFG).

Fonte: XP Asset Management

5

## Gestão Ativa

### CRÉDITO

Para as operações de Crédito (CRI), são elaborados:

- Estudos e projeções fundamentalistas;
- Fluxo de caixa completo;
- Indicadores e comparação com os peers;
- Análise do grupo corporativo;
- Análise do Track Record;
- Análise do Board of Diretores e de suas diretrizes e estratégias;
- Análise da estrutura e garantias que compõem a operação.

### ESTRUTURAÇÃO

Operações originadas dentro da XP Asset Management são estruturadas por integrantes da própria gestora de forma a proporcionar:

- Contratos que procuram trazer segurança para o FII;
- Elaboração de travas e mitigantes de riscos nas operações detidas pelo FII;
- Estruturas em que o FII procura capturar benefícios que a alavancagem proporciona ao devedor – Kickers;
- Para as Permutas, procura preservar o FII dos riscos de construção.

Fonte: XP Asset Management

### OPERACIONAL

- **Engenharia:** Gestão de Obras, Controle de Seguros;
- **Permutas:** Valuation mensal dos Projetos, (TIR), Controle Financeiro dos Projetos, Controle do Repasse;
- **Controle de obrigações:** Controle de garantias e demais obrigações contidas na estrutura das operações;
- **Controle de Crédito:** Monitoramento de Covenants, Indicadores de Lastro, Conciliação dos Créditos.

### OPORTUNIDADES

- **Geração de Alfa:** Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido, venda de ativos de crédito (CRI) com compressão de taxa e geração de ganho de capital para o Fundo;
- **Originação direta** pela gestora procura economizar fees de eventuais intermediários podendo resultar em **taxas de retorno maiores para o MULTI RENDA**. Identificação de oportunidade na originação de Dívida (CRI) que podem gerar uma solução financeira às empresas tomadoras do crédito.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TÉSE DE INVESTIMENTO DESEN VOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATEGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

6

## Processo de Investimento

A XP Asset busca uma estrutura de processos de investimentos que vai desde a captação de novos negócios, passando por toda a análise e diligência, até a decisão final de investimento para os fundos, suportada pelo comitê de investimentos.



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: XP Asset Management

7

## Comitê de Investimento do Fundo

- Frequência:** Semanal
- Quórum de instalação:**
  - Analistas de investimento responsáveis pelas propostas apresentadas;
  - Ao menos 2 (dois) Gestores;
  - Representantes das áreas técnicas a depender da complexidade das propostas;
  - Representante da área de controles/governança da Asset.
- Quórum de deliberação:** Aprovação por unanimidade dos Gestores presentes.



Fonte: XP Asset Management

8

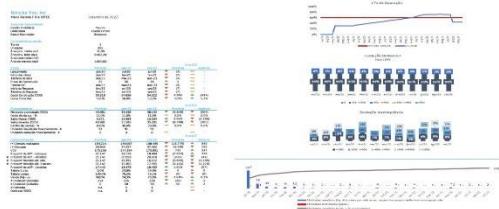
AS INFORMAÇÕES ACIMA SE REFEREM AO PROCESSO DE GOVERNANÇA ADOTADO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ QUASQUEM CONSELHOS E/OU COMITÉS CONSTITUIDOS FORMALMENTE VIA DELIBERAÇÕES SOCIETÁRIAS. AS POLÍTICAS DE GOVERNANÇA DA GESTORA PODERÃO SOFRER ALTERAÇÕES NO CURTO OU LONGO PRAZO. AINDA, NÃO HÁ A GARANTIA QUE OS MEMBROS INDICADOS NOMINALMENTE ESTARÃO PRESENTES EM FUTURAS REUNIÕES E/OU DECISÕES TOMADAS.

## Controles

Áreas dedicadas para fornecer suporte e auxiliar a tomada de decisão, através de uma leitura das questões/riscos contábeis, fiscais, físicos e financeiros que possam vir a impactar as operações investidas pelo fundo.

### CONTROLADORIA E MONITORAMENTO

Contato próximo com devedores; Acompanhamento do desenvolvimento comercial dos projetos; Precificação de unidades em estoque, baseada em desempenho histórico e estudos de mercado; Monitoramento da situação financeira da companhia; Análise e projeção do fluxo futuro de recebíveis; Elaboração de Lâminas Mensais e Trimestrais.



Fonte: XP Asset Management  
AS INFORMAÇÕES CONTÍNUAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE TESÃO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATEGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

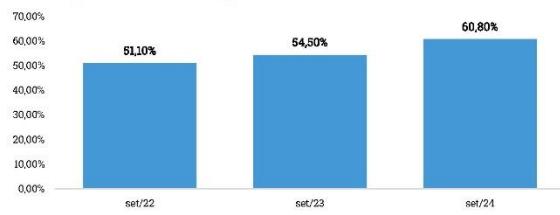
### ENGENHARIA

Equipe de engenharia própria, fornecendo Análise de orçamento (previsto x realizado); Controle de custo por fase e adiantamentos; Previsões de término e desvios em orçamento; Relatórios das visitas; Monitorando do andamento das obras; Desenvolvimento de plano de execução para conclusões das obras dentro do prazo prometido aos clientes.

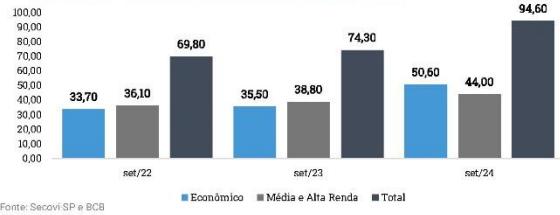


## Mercado Imobiliário no Brasil – SP (1/5)

VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses

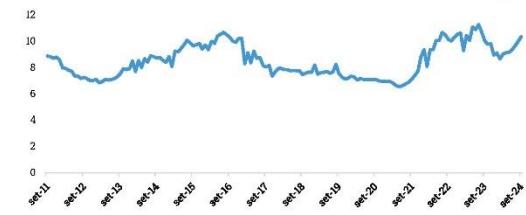


Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

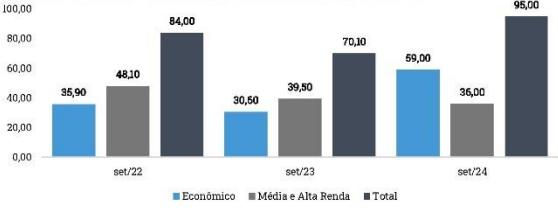


Fonte: Secovi SP e BCB

Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física (% a.a)



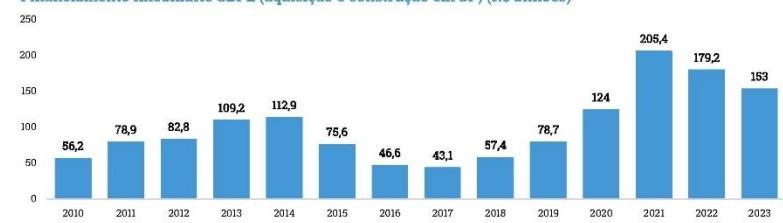
Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)



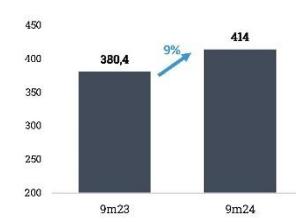
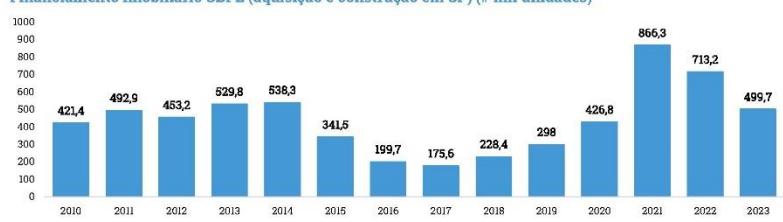
10

## Mercado Imobiliário no Brasil – SP (2/5)

Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (R\$ bilhões)



Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (# mil unidades)

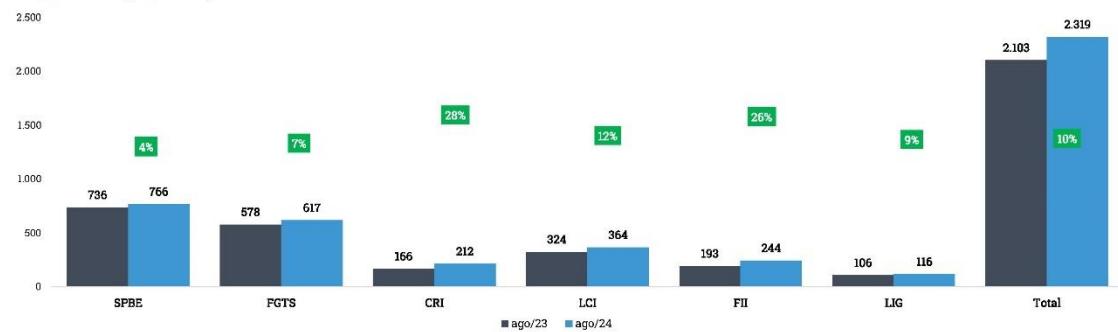


Fonte: Secovi SP

11

## Mercado Imobiliário no Brasil (3/5)

A estrutura de *funding* do mercado imobiliário no Brasil vem passando por diversas mudanças ao longo dos últimos anos. Novas fontes de financiamento para aquisição e construção de unidades vêm ganhando cada vez mais relevância e auxiliando na diversificação dessa estrutura, assim como novos produtos e regulamentações, que na visão do gestor trazem alternativas para incorporadoras e tomadores de crédito. O gestor acredita que novas alternativas têm se tornado mais importantes para a expansão do mercado imobiliário no Brasil e a maior diversificação da estrutura de *funding* é benéfica para o setor e tende a continuar nos próximos anos. O total de crédito imobiliário atingiu o patamar de R\$ 2,32 trilhões (+10,31% YoY).



Fonte: Secovi SP, ABECIP, B3 e Valor  
<https://valor.globo.com/finanças/noticias/2023/03/22/mercado-de-capitais-ganha-espaco-no-funding-imobiliario.htm> Data de Acesso: 20/12/2023

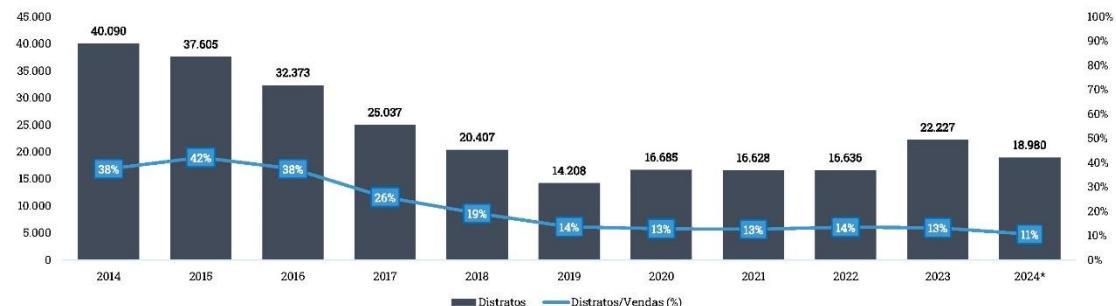
AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

12

## Mercado Imobiliário no Brasil (4/5)

Os dados abaixo representam o volume de distratos por ano e também a relação de número de distratos por venda realizada. O gráfico reforça a visão da gestora de que o mercado imobiliário tende a sofrer menos do que na crise de 2015/16, ainda que o cenário macroeconômico se demonstre desafiador.

Na opinião do gestor, do lado das empresas o cenário atual é mais saudável do que o anterior. As principais incorporadoras do país atuaram nos últimos anos com financiamentos mais baratos e alongamento de seus passivos, diferentemente de 2014, onde muitas empresas estavam alavancadas e com problemas de liquidez, fazendo com que cada distrato prejudicasse o fluxo de caixa. Do lado dos clientes, mesmo que a inflação penalize a renda, as condições de crédito e de emprego, além da valorização dos imóveis e a própria Lei do distrato, sancionada ao final de 2018, mitigou desistências por parte dos adquirentes, impulsionando assim a segurarem seus contratos.



AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

13

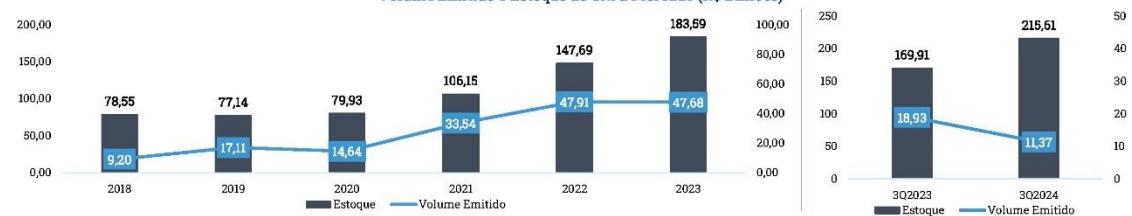
## Mercado Imobiliário no Brasil – Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado (5/5)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro com o suprimento de fontes oficiais e/ou mais tradicionais mais pressionadas, na visão da gestora. As emissões de CRIs no terceiro trimestre de 2024 foram da ordem de R\$ 11,37 bilhões, volume 40% menor do que o observado no mesmo período do ano anterior.

O CRI é uma fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, na visão do gestor, o mercado de CRI permanece promissor para os próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor, percepção reforçada pela decisão do CMN, discorrida no início do relatório e logo abaixo, que na visão da gestora redirecionará fluxo de investimentos para fundos especializados em CRIs.

A Resolução nº 5.118 do CMN impõe novas limitações para operações de CRIs na visão do gestor, vetando emissões de empresas de capital aberto fora do setor imobiliário, transações com créditos de partes relacionadas e operações para reembolso. Com isso, diversas empresas não imobiliárias, que vinham se beneficiando do apelo fiscal para atrair investidores, serão afetadas. No curto prazo, espera-se uma redução de emissores elegíveis e o retorno do foco para operações tradicionais de financiamento imobiliário, atraindo recursos de pessoas físicas para Fundos especializados.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

14

## Tese de Investimento do Fundo



## Distribuição de Renda

Fundo tem o objetivo de geração de renda recorrente para os cotistas.

## Ganho de Capital

Auferir ganhos de capital na reciclagem do portfólio com compressão de taxa e valorização de ativos.

## Benefício Fiscal

Isenção de IR sobre rendimentos distribuídos para pessoas físicas\*.

MULTI RENDA FII

## Acessibilidade

Tickets acessíveis para Investimentos no setor Imobiliário, na visão da gestora.

AS INFORMAÇÕES CONTINHAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESDEPOIS DE PEGAR O COMBO BANCO SUL. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS POTENCIAIS OPORTUNIDADES SEJAM DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, EM VELTAR PERDAS SUAS ESTRATÉGIAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

## Gestão Profissional

Time de investimentos com  
experiência no setor de FII,  
CRI, Tijolo, Renda Fixa e  
Gestão de Fundos de  
Investimento.

## Diversificação de Risco e Região

Investimento em diversos segmentos do setor e regiões consolidadas ou com tendência de crescimento econômico e populacional, ainda com baixa oferta de capital.



Fonte: XP Asset Management. Imagens meramente ilustrativas.

Alocação da Carteira | CRIs

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) viabilizam a captação de recursos para financiar transações do mercado imobiliário e são alternativa as **fontes convencionais**. Com estruturas diversas, os CRIs podem se configurar com diferentes lastros imobiliários e diferentes garantias atreladas. São exemplos de operações do book majoritário do Fundo:

<b>Financiamento a Produção</b>	Alternativa ao plano empresário dos bancos, maior flexibilidade de estrutura.
<b>Operações Estruturadas</b>	Operações complexas com mix de lastro e garantias, podem envolver, ou não, risco de obra.
<b>Antecipação de Carteira</b>	Antecipação de carteiras com margem de garantia frente ao valor disponibilizado.
<b>Alavancagem de FII's</b>	Financiamento de outros Fundos Imobiliários para compra de ativos, operações de Sale&Lease Back, Buy to Suit, etc.



GARANTIA DE QUE APOIO PODERÁ ESTAR DISPONÍVEL PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATEGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

15

Alocação da Carteira | Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, no entanto, oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. Na visão do gestor, mesmo que não sejam uniformes e mensais como a maioria dos CRIs, tais fluxos não devem ser enquadrados como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, apenas seguem a dinâmica natural dos pagamentos pelos mutuários em empreendimentos de incorporações residenciais, uma vez que o Fundo segue o regime de caixa para a distribuição de seus rendimentos. Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, aproximadamente 20% a 30% são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o estreitamento, os 70% a 80% remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa e exemplo de estrutura proposta.



Fonte: XP Asset Management. Data Base Agosto/24. Maxi Renda FI, fundo com a mesma equipe de gestão e estratégia semelhante. 1) Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPC definida pelo Fundo. 2) Habete seja à formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação. "Repasse".



## **Destinação de Recursos<sup>1</sup>**

Segue abaixo *pipeline* meramente indicativo

Risco	Estratégia	Volume (R\$ milhões)	Taxa
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	60,00	CDI + 3,80% a.a.
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	55,00	CDI + 4,80% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 2,75% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 2,70% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 3,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Shoppings	40,00	CDI + 2,30% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	40,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Comercial	40,00	IPCA + 9,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	40,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Residencial	40,00	CDI + 3,50% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	30,00	CDI + 2,50% a.a.
Crédito Imobiliário	Comercial	30,00	IPCA + 8,98% a.a.
Permuta	Incorporação	20,00	INCC+ 13,00% a.a.
Permuta	Incorporação	10,00	INCC+ 13,00% a.a.
Permuta	Incorporação	4,00	INCC+ 13,00% a.a.

Index	Rentabilidade	Alocação (R\$ MM)	% PL
CDI	3,44% a.a.	505	83%
IPCA	8,96% a.a.	70	11%
INCC	13,00% a.a.	34	6%

Fonte: XP Asset Management. Notas: (1) Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descasamento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade.

**Originação e Mercado:** O pipeline é composto por operações originadas e estruturadas pela gestora, como também operações de mercado atrativas aos olhos da gestão;

**Risco-Retorno:** Oportunidades de spreads descorrelacionados com o momento de spreads nas mínimas no atual momento, por exemplo nas debêntures incentivadas, com excelentes devedores e garantias;

**Garantias:** As operações estruturadas contam com pacotes de garantias, covenants e regras do CRI que trazem maior conforto na visão do gestor.

## Pulverização de crédito segmento e região:

## Pulverização Geográfica do Pipeline

O *pipeline* é composto por operações de grupos que atuam em diferentes segmentos da economia real e diversificado pelo território nacional.



NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUÍRA DESTINAR OS RECURSOS ORUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS DESTINADOS NÃO SEASSEM SUFFICIENTES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS PELA MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA QUALquer HORA, COM ADESPERA DE QUEM POSSUA OS RECURSOS E NEM HÁ CONSIDERAÇÃO, QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MULTI RENDA**

## ANEXOS

- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>ANEXO I</b>   | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA |
| <b>ANEXO II</b>  | ESTUDO DE VIABILIDADE   |
| <b>ANEXO III</b> | MINUTA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES                          |
| <b>ANEXO IV</b>  | MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO                                  |
| <b>ANEXO V</b>   | INFORME ANUAL DO FUNDO  |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MULTI RENDA**

## **ANEXOS I**

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Constituição”), a **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, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“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, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido pela CVM em 26 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Administradora”), e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.794, expedido pela CVM em 21 de janeiro de 2013, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”),

**RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), denominado **MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DO MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe Única”), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, 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 Constituição (“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 o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição, 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;
- (v) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:
  - a) **Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.484, expedido em 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou 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;

- b) **Escriturador:** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, autorizada ao exercício profissional de Escrituração de Cotas de Fundos de Investimento pelo Ato Declaratório CVM n° 11.485, de 27 de dezembro de 2010, 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; e
- (vi) aprovar a 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de até 60.000.000 (sessenta milhões) de cotas de classe única (“Cotas”), com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento (“Primeira Emissão”), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício do lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM n° 160 (“Oferta”), uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo, conforme os principais termos e condições a seguir:
  - a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “c”, da Resolução CVM 160;
  - b) **Público-alvo:** A Oferta é destinada ao público geral (“Investidores”);
  - c) **Montante Inicial da Primeira Emissão:** o valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“Montante Inicial”), podendo o Montante Inicial ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);
  - d) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão objeto da Oferta, inicialmente 60.000.000 (sessenta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);
  - e) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Cota, equivale a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”);
  - f) **Integralização das Cotas:** a integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas;
  - g) **Distribuição Parcial:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida distribuição parcial, observado que a Primeira Emissão somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 80.000.000 (oitenta milhões) de Cotas, correspondentes ao montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo”, respectivamente), 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. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação da Oferta

(conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada;

- h)** **Lote Adicional:** o Montante Inicial poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Cotas do Lote Adicional”), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta (“Lote Adicional”) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160;
  - i)** **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;
  - j)** **Negociação das Cotas:** As Cotas objeto da Oferta serão 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 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e
  - k)** **Outras Disposições:** os demais termos e condições da Primeira Emissão e/ou da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta respeitados os parâmetros ora aprovados.
- (vii)** submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e o seu CNPJ;
- (viii)** aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Constituição 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 Constituição, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 3 de janeiro de 2025.

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

Administradora



Nome: Leonardo Sperle  
Cargo: Procurador



Nome: Lizandro Arnoni  
Cargo: Diretor

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA**

Gestora



Nome: Chrystiane Magna Ferreira Domingos  
Cargo: Procuradora



Nome: GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA  
Cargo: Procurador

**ANEXO I**

**REGULAMENTO DO FUNDO**

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 93EFB16A-4BC3-4368-9A74-B297C77AC545

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: FII Multi Renda (1ª Emissão) - Regulamento

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Angelina Petrassi Cardoso

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

angelina.petrassi@xpi.com.br

Endereço IP: 162.10.244.91

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Angelina Petrassi Cardoso

Local: DocuSign

03/01/2025 18:11:25

angelina.petrassi@xpi.com.br

### Eventos do signatário

Christiane Magna Ferreira Domingos

christiane.domingos@xpi.com.br

Procuradora

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

### Assinatura

DocuSigned by:  
*Christiane Magna Ferreira Domingos*

25B611FF4016436...

### Registro de hora e data

Enviado: 03/01/2025 18:53:41

Visualizado: 03/01/2025 18:56:12

Assinado: 03/01/2025 20:50:39

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA

guilherme.almeida@xpi.com.br

Procurador

XPI Suprimentos

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

DocuSigned by:

*GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA*

582E8266FF374E9...

Enviado: 03/01/2025 18:53:42

Visualizado: 03/01/2025 20:05:35

Assinado: 03/01/2025 20:09:10

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.209

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Leonardo Sperle

leonardo.sperle@xpi.com.br

Procurador

Grupo XP

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

DocuSigned by:

*leonardo Sperle*

952D544FEEB14D8...

Enviado: 03/01/2025 18:53:40

Visualizado: 03/01/2025 21:39:58

Assinado: 03/01/2025 21:40:24

#### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 162.10.242.71

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 23/12/2024 17:03:02

ID: fcb94221-abd0-4f11-a4d4-a780ab6b4a18

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Lizandro Arnoni lizandro.arnoni@xpi.com.br Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital <b>Detalhes do provedor de assinatura:</b> Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5	Assinado por:  2DDF3B9F4E1E429...	Enviado: 03/01/2025 18:53:40 Reenviado: 06/01/2025 10:25:05 Reenviado: 06/01/2025 10:27:52 Reenviado: 06/01/2025 11:17:08 Visualizado: 06/01/2025 12:59:19 Assinado: 06/01/2025 12:59:45
Eventos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Aceito: 06/01/2025 12:59:19 ID: b212df4c-d704-4f82-9b61-2d6095aedb6b		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
<b>Eventos de entrega do editor</b>	Status	Registro de hora e data
<b>Evento de entrega do agente</b>	Status	Registro de hora e data
<b>Eventos de entrega intermediários</b>	Status	Registro de hora e data
<b>Eventos de entrega certificados</b>	Status	Registro de hora e data
<b>Eventos de cópia</b>	Status	Registro de hora e data
Ana Catarina Padilha Soares Da Silva anacatarina.silva@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 03/01/2025 18:53:42 Visualizado: 03/01/2025 19:33:55
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign		
Claudomiro De Oliveira Couto Junior claudomiro.junior@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 03/01/2025 18:53:41 Visualizado: 06/01/2025 06:55:58
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign		
Deborah Guedes Toledo Florencio dflorence@stoccheforbes.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 03/01/2025 18:53:41
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	03/01/2025 18:53:42
Entrega certificada	Segurança verificada	06/01/2025 12:59:19
Assinatura concluída	Segurança verificada	06/01/2025 12:59:45
Concluído	Segurança verificada	06/01/2025 12:59:52
<b>Eventos de pagamento</b>	Status	Carimbo de data/hora
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviamos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- (i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- (ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

**Hardware e software necessários\*\*:**

- (i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®
- (ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.
- (iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600
- (v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

- (i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 durante o curso do meu relacionamento com você.

**REGULAMENTO  
DO  
MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
("FUNDO")**

Prazo de Duração:	Classes:	Término   Exercício Social:
Indeterminado	Classe Única	Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

**A. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Prestadores de Serviços Essenciais**

Gestora	Administradora
<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 CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04

**Outros**

Custodiente e Escriturador	Distribuidores
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	Instituições contratadas conforme lista disponível no site da Gestora.

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

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante 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").

**C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiente 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.

**D. 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, consequentemente, 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.

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

- I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe de Cotas, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.
- II.** A remuneração que será devida pela Classe 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 deste Regulamento.
- III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas da Classe, indicadas no Anexo I.

#### **F. 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 de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

## **G. 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 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; e
- (vii) alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento.

**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) do item I acima 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 de 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 ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

## H. 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 D 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.

## I. 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 a 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 e ganhos 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 (FII) 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 nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.669/93"), conforme alterada.

**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.** O IR pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

**VI.** Caso o Fundo 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, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**VII.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** o Fundo 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.

**VIII.** Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica.

**IX.** No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez

por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não deveriam integrar a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

**X.** Conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, haverá a retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**XI.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** o Fundo 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 pelo Fundo; **(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 pelo Fundo; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**XI.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, de acordo com as regras explicadas acima, conforme previsão da Lei 8.668/93.

**XII.** Regra geral, os cotistas não-residentes no Brasil ("INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação do Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil

**XII.1.** Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

**XIII.** O imposto sobre operações financeiras, títulos e valores mobiliários ("IOF/TVM") incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"). Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da

data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos arts. 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas 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 de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

**XIV.** As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao imposto sobre operações de câmbio ("IOF/Câmbio"). Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

**XV.** 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.

**XVI.** O aporte de ativos financeiros na Classe de Cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

**XVII.** Por ocasião do aporte, a Administradora se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

#### **J. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**I. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC").** Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e a Classe 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: <https://www.xpasset.com.br/contato/> 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** O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável 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.

**V. Definição de “Dia Útil”.** Para todos os fins deste Regulamento, Dia Útil significa qualquer dia (i) que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; ou (ii) que não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

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

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

**VI.2.** A Gestora pode, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, bem como utilizar ativos da carteira da Classe na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 113, IV da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

\* \* \*

**ANEXO I**
**Classe Única Responsabilidade Limitada do Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe")**

<b>Público-Alvo da Classe:</b> A Classe é destinada a investidores em geral	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<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-Alvo, conforme definido abaixo.
- II. Público-Alvo:** A Classe é destinada a investidores em geral.
- III. Política de Investimento.** **(i)** ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ações Imobiliárias"), **(ii)** debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM 175, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures Imobiliárias"), **(iii)** ações e/ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 ("SPE"), **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações, constituídos sob a forma de condomínio fechado, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIP Imobiliário"), **(v)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil no mercado imobiliário, conforme Resolução CVM 175 ("Cotas de FIA"), **(vi)** certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC") emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 30 de março de 2022, conforme alterada, **(vii)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da regulamentação aplicável ("Cotas de FII"), **(viii)** certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ix)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da regulamentação aplicável e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("Cotas de FIDC"); **(x)** letras hipotecárias ("LH"), letras de créditos imobiliário ("LCI") e letras imobiliárias garantidas ("LIG") **(xi)** quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo Fundo ("Imóveis"), **(xii)** bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate

de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento, conforme Resolução CVM 175; **(xiii)** demais ativos permitidos pela regulamentação em vigor (em conjunto, “Ativos-Alvo”).

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

**V.** A Classe deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo (“Limite de Concentração”):

<b>Categoria de Ativo-Alvo</b>	<b>Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo(% do patrimônio líquido da Classe)</b>
Ações Imobiliárias e Cotas de FIA	30%
Debêntures Imobiliárias	30%
Participações em SPE Imobiliária	30%
Cotas de FIP Imobiliário	25%
CEPAC	10%
Cotas de FII	50%
CRI	50%
Cotas de FIDC Imobiliário	30%
Demais ativos previstos na Resolução CVM 175	10%
Outros ativos financeiros e títulos imobiliários	10%
Imóveis	30%
LH, LCI e LIG	30%

**VI.** 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.

**VII.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item VI acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (iv), (v) (vii) e (viii) do item III acima.

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

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

**X.** A Classe poderá adquirir Ativos-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**XI.** Nos termos previstos na Lei 8.668/93, 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.

**XI.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.

**XI.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.

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

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

## B. COTAS

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 60.000.000 (sessenta milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

**I.2.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

**I.3.** No âmbito da primeira emissão, as Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, de forma que o requerimento de registro será previamente analisado por entidade autorreguladora autorizada pela CVM, nos termos do convênio firmado e do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

**I.4.** Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175.

**I.5.** 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 definidos no ato que aprovar a respectiva emissão.

**I.6.** 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 subclasses, nos termos do item I.4 acima sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

**I.6.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do item I.6, 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)** o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, ou **(iii)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade em qualquer caso 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 três alternativas acima.

**I.7.** Sem prejuízo do disposto no item I.6, 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.7.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.7, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

**I.8.** No caso de novas emissões de Cotas da Classe realizadas nos temos dos itens I.6 e I.7 acima, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, observados os procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme aplicável, necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou à Administrador, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, nos termos do item I.6, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme aplicável. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

**I.8.1.** Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou à Administrador, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, nos termos do item I.6, aprovar a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

- I.8.2.** A critério do Gestor, conforme indicado à Administradora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a emissão de novas Cotas.
- II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente.
- III.** As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas.
- IV. 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.
- V.** 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.
- VI.** 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.
- VII.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que caso a admissão das Cotas para negociação em ambiente de bolsa da B3 ou outra instituição autorizada pela CVM (“Listagem”) não ocorra até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, deverá, a qualquer momento, e até o 7º (sétimo) ano, providenciar a incorporação do Fundo por um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da regulamentação aplicável, gerido pela Gestora, observado que a relação de troca das Cotas pelas cotas de emissão do fundo de investimento imobiliário que incorporar o Fundo deverá ser realizada considerando o valor patrimonial das Cotas (“Incorporação”), sem prejuízo da possibilidade de a Administradora, observando a recomendação da Gestora, providenciar a Listagem em referido prazo.
- VIII.** Caso a totalidade das Cotas do Fundo não tiver sido objeto da Listagem ou da Incorporação até o 7º (sétimo) ano, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, deverá convocar uma Assembleia Especial de Cotistas, por meio da qual os Cotistas deverão deliberar sobre **(i)** a manutenção das Cotas em mercado de balcão organizado; **(ii)** a Listagem, que deverá ocorrer em até 2 (dois) anos da data da realização de referida Assembleia Especial de Cotistas; ou **(iii)** caso não seja aprovada a Listagem, a liquidação antecipada do Fundo, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da realização de referida Assembleia Especial de Cotistas, observado o disposto no item K abaixo.

## 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-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**IV.** Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**V.** Caso as Cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à respectiva data de pagamento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**VI.** 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.

**VII.** A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção total ou parcial 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 –a regulamentação aplicável, o presente Anexo 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 da regulamentação aplicável, 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/>.

**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 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/>

**I.** A Classe está sujeita à taxa global de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

**II.** Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), incluída nesta a Taxa de Custódia.

**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

**I.** O Fundo pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) de retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir ("Taxa de Performance"):

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

Onde:

**VT Performance:** Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

**Resultados:** Resultados =  $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

**Valor da Cota:** Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

**Rendimentos Corrigidos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

**II.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

**III.** Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

**IV.** A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

**V.** A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

### Taxa Máxima de Custódia

**I.** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

**II.** Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de Taxa Global, que inclui a Taxa de Custódia.



Categoria / Tipo:  
FII

**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 contratados e 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/>.

**II.** A Classe não possui taxa de entrada e taxa de saída.

**III.** As taxas aplicáveis à Classe observarão as Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como este item D, 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 F 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, 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; e
- (xiv) alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I.

**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) (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.

**IV. Mandato Representante dos Cotistas.** Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Especial ordinária da Classe, permitida a reeleição.

## 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 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 Classe 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 da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(ii)** 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 **(i)** contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações e **(ii)** 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-Alvo na integralização do valor das Cotas.

**VI.2.** O valor atribuído aos Ativos-Alvo 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.

**VI.3.** A integralização do valor das Cotas em Ativos-Alvo deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

**VII. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas:** É admitida a utilização de ativos financeiros na integralização do valor das Cotas e no pagamento do resgate de Cotas, observada a legislação, obrigações fiscais e a regulamentação em vigor para tal finalidade e, ainda, observados os seguintes critérios: **(i)** os ativos financeiros utilizados pelo Cotista na integralização das Cotas devem ser previamente aprovados pela Gestora e compatíveis com a Política de Investimento; **(ii)** a integralização das Cotas deve ser realizada por meio da alienação, pelo Cotista, dos ativos financeiros à Classe, em valor correspondente ao integralizado, calculado pelo preço de mercado na data da integralização; e **(iii)** o resgate das Cotas seja realizado mediante o recebimento, pelo Cotista, de ativos financeiros integrantes da carteira de titularidade da Classe, em valor correspondente ao resgatado, pelo preço de mercado na data da conversão das Cotas.

## H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

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

## I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

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

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

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

**V.** Nas hipóteses elencadas no item II acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: **(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;

(ii) e da Taxa de Performance, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora.

**VI. (A)** Entende-se por "Renúncia Motivada", a renúncia da Gestora à prestação de serviços de gestão profissional da carteira da Classe em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou a Administradora, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração no Regulamento ou neste Anexo I que, sem a prévia e expressa anuência da Gestora: **(i)** modifiquem a Política de Investimento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pela Gestora, **(ii)** inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo I, conforme determinado pela Gestora, **(iii)** reduzam a remuneração da Gestora, **(iv)** resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração da Classe ou do Período de Investimento, ou **(v)** modifiquem as definições de Renúncia Motivada ou Justa Causa e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos. **(B)** Entende-se por "Justa Causa", **(i)** a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Gestora, com má-fé, culpa grave, negligência, dolo, fraude, 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, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido comprovadamente sanado pela Gestora no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento; **(ii)** o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida; **(iii)** descredenciamento permanente pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; **(iv)** a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101.

## 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, o 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 e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, 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, 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

## **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.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MULTI RENDA**

**ANEXOS II**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Estudo de Viabilidade

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro refere-se à 1<sup>a</sup> (primeira) emissão de cotas do MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (“Fundo”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”), foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset”), gestora do Fundo, em dezembro de 2024, em conformidade com a regulamentação aplicável.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo (“Ativos Alvo”), preponderantemente por meio do investimento em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e, em uma menor escala, permutas financeiras imobiliárias (“Permutas Financeiras”).

Este estudo de viabilidade tem como premissas (i) dados econômico-financeiros esperados pelo mercado; (ii) expectativas de originação; e (iii) alocação dos recursos captados na Oferta em Ativos Alvo.

Não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbrados neste estudo de viabilidade. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a XP Asset a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. **Portanto, esse estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

### Premissas de alocação

Após o encerramento da Oferta, a XP Asset buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir.

Tendo em vista que a XP Asset tem como tendência trabalharativamente na originação de ativos, espera-se que ao longo dos quatro primeiros meses após a Oferta, a XP Asset já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Nesse sentido, dos recursos obtidos por meio da Oferta, a XP Asset espera alocar (i) até 60% no primeiro mês da captação; (ii) mais de 80% a partir do segundo mês de captação. Essa abordagem considerou o *pipeline* prospectado pela XP Asset e está em linha com seu histórico de rápida alocação de recursos.

Em relação à rentabilidade dos Ativos Alvo a serem adquiridos, a hipótese utilizada é de que os CRI sejam investidos conforme a tabela abaixo (Tabela 1).

[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]

## Pipeline

Classe de ativo	Descrição	Volume (R\$ milhões)	Taxa
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	60,00	CDI + 3,80% a.a.
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	55,00	CDI + 4,80% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 2,75% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 2,70% a.a.
Crédito Imobiliário	Incorporação	50,00	CDI + 3,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Shoppings	40,00	CDI + 2,30% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	40,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Comercial	40,00	IPCA + 9,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	40,00	CDI + 4,00% a.a.
Crédito Imobiliário	Residencial	40,00	CDI + 3,50% a.a.
Crédito Imobiliário	Logístico	30,00	CDI + 2,50% a.a.
Crédito Imobiliário	Comercial	30,00	IPCA + 8,98% a.a.
Permuta	Incorporação	20,00	INCC+ 13,00% a.a.
Permuta	Incorporação	10,00	INCC+ 13,00% a.a.
Permuta	Incorporação	4,00	INCC+ 13,00% a.a.

Tabela 1. Pipeline de Operações

## Premissas Econômicas

A XP Asset adotou como premissas econômicas a curva de juros prefixada brasileira obtida pela B3<sup>1</sup> e o boletim Focus de 17/12/2024<sup>2</sup>, publicado pelo Banco Central do Brasil.

CDI	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
CDI Pré a.a.	12,66%	12,99%	13,35%	13,68%	13,95%	14,18%	14,41%	14,61%	14,75%	14,87%	15,00%	15,09%
CDI + FRA a.m	1,02%	1,07%	1,13%	1,17%	1,19%	1,21%	1,23%	1,26%	1,24%	1,24%	1,27%	1,26%

- IPCA para os próximos 12 meses: 4,60%

Além dos investimentos em CRI, que são os ativos preponderantes da carteira do Fundo, a XP Asset alocará o caixa do Fundo que ainda não estiver investido nos Ativos Alvo, em ativos de liquidez diária que a XP Asset julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido.

## Despesas:

- a) **Despesas da Oferta:** Os custos para a realização da Oferta foram estimados em aproximadamente 3,88% do montante inicial da Oferta. A tabela 1 abaixo segregá a estimativa da composição dos custos da distribuição:

<sup>1</sup> Curva obtida através do endereço eletrônico: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

<sup>2</sup>: Relatório obtido em: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/R20240531.pdf>

Custos Oferta - Não Recorrentes	% em Relação ao Montante Inicial da Oferta
Fee de Estruturação	1,25%
Fee de Distribuição	2,25%
Tributos	0,25%
Assessores Jurídicos	0,05%
Outros: CVM, B3, Roadshow, etc.	0,08%
<b>Custo Total</b>	<b>3,88%</b>

Tabela 2. Composição dos custos da Oferta. Os custos de estruturação, coordenação e distribuição possuem *gross-up* de impostos de 9,65%.

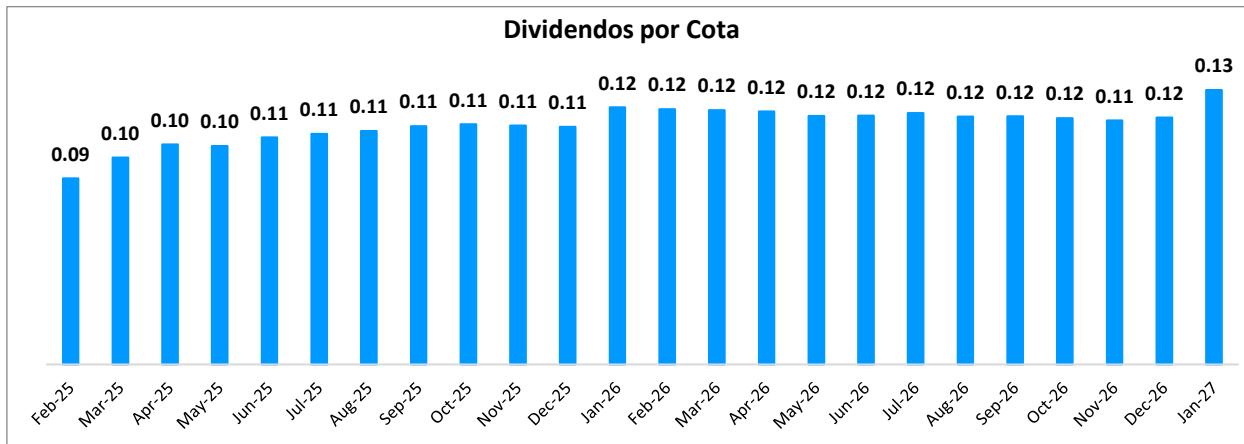
- b) **Despesas Recorrentes do Fundo:** Já para a hipótese de custos recorrentes do Fundo, foi atribuído um valor médio de 0,95% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, além da taxa de performance. Alguns gastos, ainda que não tenham periodicidade mensais (anual, por exemplo), foram considerados em bases mensais a fim de simplificar os cálculos. A distribuição das despesas recorrentes do Fundo é apresentada na tabela 3 abaixo:

Custos Recorrentes do Fundo	%
Taxa Adm (incluindo Gestão) (% a.a.)	0,95%
Taxa de performance	10% > CDI
Auditória - a.a.	0,01%
Outros: Assembleias, Cetip, etc.	0,01%

Tabela 3. Composição dos custos recorrentes do Fundo

## Resultados

Com as hipóteses acima chegamos a um fluxo de rendimentos distribuídos médio esperado de R\$ 0,1130 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 24 meses. Para uma cota de subscrição de R\$ 10,00 já após custos de entrada representa um *Dividend Yield* esperado de 12,89% para o primeiro ano.



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

**A RENTABILIDADE ALVO AQUI PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTOS, OU AUSÊNCIA DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

DocuSigned by:  
 9F9246ECB40D471...

XP Vista Asset Management

São Paulo, 6 de janeiro de 2025.

[ CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA ]



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MULTI RENDA**

### **ANEXOS III**

MINUTA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**

### **PROCURAÇÃO**

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva ("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 sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista do **MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 58.643.797/0001-25 ("Fundo"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora") e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), nomeia e 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 ("OUTORGADA"), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

**(1) representar e votar** em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre:

**(A)** a possibilidade de aquisição e/ou alienação pela Classe Única de Cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento, de ativos imobiliários que se enquadrem como Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento), emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora ("Ativos Conflitados"), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade (abaixo descritos), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175" e "Assembleia de Conflito de Interesses", respectivamente), conforme descrito na Seção "Destinação dos Recursos" do "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto"), de modo a incluir tais critérios de elegibilidade no Anexo I do Regulamento;

**(B)** a autorização para que o Fundo realize as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição e alienação de operações compromissadas, lastreadas exclusivamente em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; e/ou (b) aquisição e alienação de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor; e/ou, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(2)** assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

**(3)** praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) e (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

### **DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES**

A aquisição e/ou alienação, pela classe única de cotas do Fundo, de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento.

### **PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos a **OUTORGADA** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

## **ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

- 1) A aquisição e/ou alienação pela Classe Única de Cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento, de ativos imobiliários que se enquadrem como Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento), emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento, tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175, conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, de modo a incluir tais critérios de elegibilidade no Anexo I do Regulamento;

<b>Favor</b>	<b>Contra</b>	<b>Abstenção</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 2) Deliberar sobre a autorização para que o Fundo realize as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição e alienação de operações compromissadas, lastreadas exclusivamente em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; e/ou (b) aquisição e alienação de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor; e/ou, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

<b>Favor</b>	<b>Contra</b>	<b>Abstenção</b>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## **CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

## **DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS**

- (A) O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Manual de Voto e do Prospecto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; e **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no Manual de Voto e nos demais documentos da Oferta.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE a OUTORGADA, a qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão, custódia qualificada dos ativos do Fundo ou consultoria imobiliária ao Fundo, tampouco é pessoa ligada à Gestora, à Administradora ou ao consultor imobiliário.
- (D) De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados"), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), o OUTORGANTE declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pela OUTORGADA, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir a devida representação e participação do OUTORGANTE na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto à Administradora, à Gestora e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração à Lei Geral de Proteção de Dados ou à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.
- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), até a realização da referida assembleia, na sede da Administradora

(na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032).

- (F)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores da OUTORGADA.
- (G)** A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente neste instrumento, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2024.

*[nome do Investidor PJ]*

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

*{OU}*

---

*[nome do Investidor PF]*

## **ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**

Critérios a serem observados na aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora:

Em relação ao investimento em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"):

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administradora, a Gestora e/ou Partes Relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (vi) **Garantias.** Os CRI deverão contar com alguma garantia prevista na legislação.

Em relação ao investimento em cotas de FII:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo 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;

- (iv) **Tributação.** 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
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo.

Os critérios de elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

**PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MULTI RENDA**

**ANEXOS IV**

**MANUAL DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.643.797/0001-25 ("**Fundo**") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do art. 31 da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), e que terá as características abaixo descritas ("**Assembleia de Conflito de Interesses**").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Multi Renda Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto**").

**Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses**

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo ("**Oferta**"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

**Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses**

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

- 1) A aquisição e/ou alienação pela Classe Única de Cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento, de ativos imobiliários que se enquadrem como Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento), emitidos, ofertados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora ("Ativos Conflitados"), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os Critérios de Elegibilidade (abaixo descritos), tendo em vista que tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM 175, conforme descrito na conforme

descrito na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, de modo a incluir tais critérios de elegibilidade no Anexo I do Regulamento;

- 2) A autorização para que o Fundo realize as seguintes transações, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) aquisição e alienação de operações compromissadas, lastreadas exclusivamente em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; e/ou (b) aquisição e alienação de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; e/ou, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 12, inciso IV, e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **Critérios de Elegibilidade**

A aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do Fundo de Ativos em Conflito de Interesses, deverá respeitar os seguintes critérios de elegibilidade:

Em relação ao investimento em Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”):

- (i) **Regime Fiduciário.** Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (ii) **Oferta pública.** Os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Emissor.** Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administradora, a Gestora e/ou Partes Relacionadas a eles detenham participação societária superior a 15% (quinze por cento);
- (iv) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII; e
- (vi) **Garantias.** Os CRI deverão contar com alguma garantia prevista na legislação.

Em relação ao investimento em cotas de FII:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;

- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iii) **Limite por emissão.** O Fundo 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;
- (iv) **Tributação.** 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
- (v) **Fundo exclusivo.** Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo.

**PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

**Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses**

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** o prestador de serviço, essencial 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 cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação.

**Quóruns de instalação e deliberação**

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**Participação por Procuração**

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração

específica, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta (“**Procuração de Conflito de Interesses**”), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas; **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas acima.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pelos Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas acima, observado que ela não é irrevogável e irretratável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica.

Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br, até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas; **ou** (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032), até às 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os Critérios de Elegibilidade e demais matérias indicadas acima.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse de Conflito para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da

Resolução CVM nº 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesse, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

O outorgado não poderá ser a Gestora ou qualquer parte a ela relacionada.

### **Esclarecimentos Adicionais**

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

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

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

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MULTI RENDA**

**ANEXOS V**

**INFORME ANUAL DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

# Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	58.643.797/0001-25
<b>Data de Funcionamento:</b>	06/01/2025	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BR0MZOCFT008	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	60.000.000,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<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- 22440-033	<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 KUBITSCHEK 1909, TORRE SUL ANDAR 30 PARTE CEP 04543-907	(11) 3168-0680
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	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	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 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	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	Outros prestadores de serviços <sup>1</sup> :	Não possui informação apresentada.		
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período	Não possui informação apresentada.		
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:	N/A		
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo	N/A		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo	N/A		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			

	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>			
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)					
	Não possui informação apresentada.						
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>						
	N/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>						
	N/A						
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 153, SALA 201, 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 Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, 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 do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. 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 Classe está sujeita à taxa global de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”). Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), incluída nesta a Taxa de Custódia. 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.						
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:				
	0,00	0,00%	0,00%				
12.	<b>Governança</b>						
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>						
	Não possui informação apresentada.						
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>						
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade:	49			
	Profissão:	Administrador	CPF:	279.902.288-07			
	E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas			
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00			
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2021			
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			

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>					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
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</b> 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.					
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> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
<b>15.2</b> 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.					
O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
<b>15.3</b> 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.					
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</b> Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
N/A.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

## 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
----	---



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MULTI RENDA**

## PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO  
**MULTI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS