

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

VERDE A&I CEDRO PORTFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.079.651/0001-40

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVDCDCTF008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: 6074225UN1

Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)

sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/094, em 03 de abril de 2025*

*concedido pela CVM por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de responsabilidade limitada do fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 60.079.651/0001-40 (“Fundo” ou “Classe”), 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 CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), a **VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 111, sala 5, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 55.777.175/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 22.819, de 06 de dezembro de 2024, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“Cotas”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), observado que o Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) equivalente a R\$ 2,85 (dois reais e oitenta e cinco centavos) por Cota, perfazendo o montante (“Montante Inicial da Oferta”) de, inicialmente,

R\$ 400.000.000,00*

(quatrocentos milhões de reais)

*observado que o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e 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 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalente a até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Cotas do Lote Adicional”), totalizando 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, equivalente a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício parcial ou total da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto Definitivo), 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 do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Adicionalmente, será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), equivalente a 700.000 (setecentas mil) Cotas (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**”, 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 da Oferta.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, 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 CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“**ANBIMA**” e “**Convênio CVM-ANBIMA**”, respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº SRE/0853/2025, em 03 de abril de 2025, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da regulamentação vigente aplicável.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	14/03/2025
2	Requerimento de Registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	25/03/2025
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	26/03/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimentos	01/04/2025
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/04/2025
6	Encerramento do Período de Coleta de Investimentos	29/04/2025
7	Data de Realização do Procedimento de Alocação	30/04/2025
8	Data de Liquidação da Oferta	06/05/2025
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/09/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta” constante do Prospecto.

⁽²⁾ 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.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- (iii) **Gestora:** <https://www.verdeagroimob.com.br/> (neste website clicar em “Somos Performance”, buscar por “Verde A&I Cedro Portfólio Renda FII RL”, em seguida clicar em “Documentos Legais” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (iv) **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”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, O COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO PROSPECTO DEFINITIVO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

A data deste Anúncio de Início é de 03 de abril de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA

GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



STOCHE FORBES