

COMUNICADO AO MERCADO

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

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CÓDIGO ISIN DO FUNDO Nº BR0OE1CTF006

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 6184625UN1

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/152 em 18 de junho de 2025*

A **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 61.232.706/0001-73 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), 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 Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora da Classe ("**Administradora**") e a **EXA CAPITAL ASSET LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023 ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, as "**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**"), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**"), **COMUNICAR**, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta, de forma a **ALTERAR** o cronograma indicativo da Oferta que constou no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do EXA Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto Definitivo**"), para incluir (i) mais um período de coleta de intenções de investimentos e, consequentemente, mais um procedimento de alocação e mais uma data de liquidação, sendo certo que as demais datas anteriormente previstas, incluindo as datas referentes ao primeiro período de coleta de intenções de investimento, ao primeiro procedimento de alocação e à primeira data de liquidação serão mantidas, e (ii) a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta e a data da nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta ("**Modificação da Oferta**").

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos potenciais investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Definitivo e da Lâmina contemplando as modificações descritas acima. Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (4)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	12/05/2025
	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	
2	Divulgação do Anúncio de Início	18/06/2025
	Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	20/06/2025
4	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	26/06/2025

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (4)}
5	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento Data de Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta	31/07/2025
6	Data de realização do Primeiro Procedimento de Alocação Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	01/08/2025
7	Data da Primeira Liquidação da Oferta	05/08/2025
8	Início do segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/08/2025
9	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	07/08/2025
10	Encerramento do segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	12/08/2025
11	Data de realização do segundo Procedimento de Alocação	14/08/2025
12	Data da segunda Liquidação da Oferta	15/08/2025
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	15/12/2025

⁽¹⁾ 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, seguindo 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 Definitivo e da Lâmina.

⁽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.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Cronograma alterado em razão da divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta. Para tomada de decisão de investimento, os Investidores devem acessar as últimas versões do Prospecto Definitivo e da Lâmina, divulgadas em 31 de julho de 2025.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, ou seja, até às 16:00 horas do dia 07 de agosto de 2025 (“**Período de Desistência**”), ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao Cronograma da Oferta, conforme ilustrado no item acima.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no Prospecto Definitivo.

Este Comunicado ao Mercado, o Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Início e os demais Documentos da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- **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 da 1ª Emissão de Cotas do Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora:** www.exacapital.com.br/fundos/ (neste *website* clicar em “Fundos”, em seguida buscar o “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário”, e clicar em “Anúncio de Início” ou 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 Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado); 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 “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado e no Prospecto Definitivo.

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.

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, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.

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

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

A DATA DESTE COMUNICADO AO MERCADO É DE 31 DE JULHO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON
BARRIEU**
ADVOGADOS



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN