

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
COTAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO
EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 61.232.706/0001-73

ADMINISTRADORA

administração
fiduciária

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911, Rio de Janeiro - RJ

("Administradora")

GESTORA



EXA CAPITAL ASSET LTDA.

CNPJ 52.213.100/0001-08

Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, São Paulo - SP

("Gestora")

CÓDIGO ISIN DO FUNDO Nº BR00E1CTF006
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*

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

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da **Classe Única Responsabilidade Limitada ("Classe")** 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 ("Fundo") e "Oferta", respectivamente, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem 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\$ 3,27 (três reais e vinte e sete 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\$200.000.000,00*

(duzentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade 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 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 Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), observado o procedimento 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\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), 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), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas 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 Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("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 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, a Administradora e a Gestora.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 24 de junho de 2025. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme os termos e condições da Oferta.

Este Prospecto Definitivo e os documentos da Oferta foram analisados pela ANBIMA sob o protocolo nº OF000051/2025, realizado em 12 de maio de 2025. Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, em razão do Convênio CVM-ANBIMA, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

Em 03 de junho de 2025, a ANBIMA emitiu parecer sem óbice para concessão do registro automático da Oferta.

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 Cotas 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 Definitivo, nas páginas 17 a 37.

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 Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo 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 Definitivo.

Este Prospecto Definitivo está 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.

A data deste Prospecto Definitivo é 18 de junho de 2025.



COORDENADOR LÍDER

investment
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
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
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
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.....	13
4. FATORES DE RISCO	15
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	17
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes	17
Risco de mercado dos Ativos da Classe	17
Risco jurídico e regulatórios.....	18
Risco de não materialização das perspectivas neste Prospecto	18
Risco de potencial conflito de interesse.....	18
Risco de crédito	19
Riscos relacionados aos CRI, às LCI e às LH.....	19
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	19
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	19
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....	20
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	20
Risco de desempenho passado.....	20
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	21
Risco de desvalorização dos Ativos Alvo	21
Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	21
Risco de mercado das Cotas da Classe	21
Risco de crédito dos Ativos Alvo	22
Risco de as Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa.....	22
Risco de não aquisição dos Ativos Alvo do pipeline indicativo	22
Riscos institucionais.....	23
Riscos tributários	23
Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder.....	24
Informações contidas no Prospecto Definitivo	24
Riscos de alterações nas práticas contábeis	24
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	25
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.....	25
Risco da morosidade da justiça brasileira	25
Riscos relacionados à liquidez.....	25
Risco da marcação a mercado.....	25
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	26
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	26
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência.....	26
Risco de não concretização da Oferta.....	26
Escala Qualitativa de Risco: Médio.....	27
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	27
Risco de restrição na negociação dos ativos	27
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	27
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Imóveis.....	27
Risco imobiliário	27
Risco do incorporador/construtor	28

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	28
Risco de regularidade dos imóveis	28
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias	28
Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano	28
Risco operacional	29
Risco de concentração da carteira da Classe	29
Risco relativo à concentração e pulverização	29
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição	29
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora	29
Risco de governança	29
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	30
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	30
Riscos associados à liquidação do Fundo	30
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	30
Risco de uso de derivativos	30
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez	31
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	31
Riscos de investimento de longo prazo	31
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	31
Riscos de despesas extraordinárias	31
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados	32
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas	32
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	32
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	32
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis	32
Risco de desenquadramento passivo involuntário	32
Risco relativo às novas emissões de Cotas	33
Risco decorrente de alterações do Regulamento	33
Risco de sinistro	33
Risco de não contratação de seguro	33
Riscos ambientais	34
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento	34
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	34
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos	35
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário	35
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis detidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	35
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	35
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	36
Risco relacionado ao critério de alocação da Oferta Não Institucional	36
Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII	36
5. CRONOGRAMA	39
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	41
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	43
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	45
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	45
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)	45
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	49
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	49
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	49

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	53
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	54
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	57
8.4 Regime de distribuição	57
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	57
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	59
8.7 Formador de mercado	60
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	60
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	60
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	61
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	63
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	65
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	67
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	69
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	71
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	75
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	77
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	79
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	81
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	83
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	83
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	85
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	87
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	87
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	88
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	88
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	88
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	88
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	89
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	93

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E DO REGULAMENTO	109
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	139
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO	151
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE	157
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	167

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 na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 09 de junho de 2025 por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário” (“Ato de Aprovação da Oferta”) e 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 Responsabilidade Limitada do Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre a Classe, representada pela Administradora (conforme adiante definido), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora (“Administradora” ou “XP Investimentos”, conforme o caso), o Coordenador Líder e a **EXA CAPITAL ASSET LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 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 “Contrato de Distribuição”, respectivamente).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, 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 Definitivo, 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) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão 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 previstas no Regulamento, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do escriturador das Cotas (“Escriturador”), conforme o caso, 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 (“Regulamento”), bem como no respectivo anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

Sem prejuízo do disposto nos itens “(i)” e “(vii)” acima, não podem votar nas assembleias gerais e/ou especiais de Cotistas tendo em vista a caracterização do conflito de interesses: **(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. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) anterior, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas.

Não se aplica o disposto acima quando (i) as pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(v)” acima forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, 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.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (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 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 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“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\$ 999.900 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“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.

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.

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 nos termos descritos acima.

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 respectivo 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.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 30 DESTES PROSPECTOS

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 (“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 das 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,

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\$ 100,00 (cem 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\$ 3,27 (três reais e vinte e sete 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.

Nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, a contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta não caracteriza conflito de interesses.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). 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 500.000 (quinhentas mil de Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 500.000 (quinhentas mil) Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 250.000.000,00 (duzentos 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, 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\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) 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 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, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da possibilidade 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.

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados para aquisição de Ativos (conforme abaixo definido), a serem selecionados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observada a política de investimento da Classe, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras da Classe que não estiverem investidas em Ativos (conforme abaixo definido) poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), observado o disposto no Regulamento do Fundo.

Para fins deste Prospecto, entende-se por:

“Ativos-Alvo”:

- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (b) cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”), não listados no mercado de bolsa;
- (c) letras hipotecárias;
- (d) letras de crédito imobiliário;
- (e) letras imobiliárias garantidas;
- (f) debêntures, bônus de subscrição e seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, não listados no mercado de bolsa; e
- (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que referidas sociedades tenham como sócio majoritário empresa do setor imobiliário que possua classificação de risco (rating) em escala nacional, igual ou superior a “AAA” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, *Fitch* ou equivalente pela *Moody’s*.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, localizados em qualquer parte do território nacional, desde que observado o limite máximo de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido durante o período de investimento, o qual será reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) ao final do Período de Investimento, por meio do investimento nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer parte do território nacional; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento não listados no mercado de bolsa que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis.

Considerando que a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deve-se respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, observado o disposto no §5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observarem as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175.

A Classe tem o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada distribuição de cotas para se enquadrar nos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros a que se refere o parágrafo acima.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos deverá ser aplicada em (i) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (ii) títulos públicos federais; (iii) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e/ou (iv) 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 (em conjunto, “Ativos de Liquidez”).

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos deverá ser aplicada em (i) certificados de depósito

bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e/ou **(iv)** 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 (em conjunto, “Ativos de Liquidez”).

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou da Administradora e/ou Gestora quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto pelos seguintes ativos:

Operação	Segmento	Volume (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra
Projeto 1 - CRI	Residencial	15.000.000	7,5%	CDI+	4,5%
Projeto 2 - CRI	Residencial	15.000.000	7,5%	CDI+	4,5%
Projeto 3 - CRI	Residencial	15.000.000	7,5%	CDI+	4,0%
Projeto 4 - CRI	Residencial	10.000.000	5,0%	CDI+	4,0%
Projeto 5 - CRI	Residencial	10.000.000	5,0%	CDI+	3,5%
Projeto 6 - CRI	Pulverizado	10.000.000	5,0%	CDI+	4,0%
Projeto 7 - CRI	Residencial	10.000.000	5,0%	CDI+	4,5%
Projeto 8 - CRI	Residencial	15.000.000	7,5%	CDI+	3,5%
Total - CRIs		100.000.000	50,00%		
Projeto 9	Residencial	50.000.000	25%		
Projeto 10	Residencial	50.000.000	25%		
Total		200.000.000	100,00%		

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.

NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES 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.

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

A Administradora, após o encerramento da Oferta, pretende submeter a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, observados os Critérios de Exigibilidade abaixo (conforme adiante definido), por meio da realização de assembleia especial para deliberar sobre conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 (“AGE de Conflito de Interesses”), respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Resolução CVM 175, sem que seja necessária a realização de consultas prévias e específicas aos Cotistas antes de cada aquisição, de forma a deliberar:

- (i) pela aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, cessão e/ou permuta, de cotas de fundos de investimento, de certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes (“Ativos em Situação de Conflito de Interesses”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada

aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade abaixo elencados; e

- (ii) exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; ou (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, compatíveis com as necessidades da Classe; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 (“Ativos de Zeragem” e, em conjunto com os Ativos em Situação de Conflito de Interesses, simplesmente “Ativos Conflitados”).

Critérios para aquisição de CRI em situação de conflito de interesses:

- (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 na CVM;
- (iii) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (iv) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia – SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e
- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para aquisição de FII em situação de conflito de interesses:

- (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 na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário; e
- (iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:

- (i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido preço considerado como preço vil, a critério do Gestor.

Critérios para aquisição de Ativos de Zeragem

- (i) No caso de aquisição de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe nos Ativos de Zeragem.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento (“Critérios de Exigibilidade”).

A deliberação objeto da AGE de Conflitos de Interesse poderá ser ratificada de tempos em tempos, conforme assim exigido pela regulamentação aplicável.

Procurações de Conflito de Interesses

Para viabilizar o exercício do direito de voto e observados os requisitos do item 2.3.2. do Ofício CVM/SRE nº 1/2021 na AGE de Conflito de Interesses, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, por meio digital ou por meio físico, no mesmo ato da assinatura do Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), outorgar poderes específicos a um terceiro, por meio de procuração, conforme modelo disponível no Anexo IV deste Prospecto (“Procuração de Conflito de Interesses”) para que vote em seu nome no âmbito da AGE de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo IV e é, ainda, anexa ao Documento de Aceitação (conforme abaixo definido).

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada no momento da formalização do Documento de Aceitação disponível nos sistemas do Coordenador Líder a todos os Investidores da Oferta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável ou irretroatável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a cada uma das matérias da ordem do dia da AGE de Conflito de Interesses; (iv) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da AGE de Conflito de Interesses; (v) será outorgada pelos cotistas que, antes da outorga da procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto “Manual de Exercício de Voto”, conforme dispostos no Anexo V deste Prospecto e nos demais documentos da Oferta; (vi) não poderá se dar para todo o período de duração da Classe, tendo sua vigência até a conclusão da AGE de Conflito de Interesses; e (v) não poderá dispor que o outorgado seja a Administradora ou a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Documento de Aceitação, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida Assembleia de Conflito de Interesses, 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 Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911). Não obstante, a Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à AGE de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora, o Coordenador Líder ou qualquer parte relacionada a eles.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na AGE de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

Os Ativos Conflitados serão adquiridos de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir de Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia de Cotistas, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

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

SERÁ DISPONIBILIZADO, JUNTAMENTE COM OS MATERIAIS DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS, A PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ANEXO IV DESTE PROSPECTO, BEM COMO O MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO, NOS TERMOS DO ANEXO V DESTE PROSPECTO, O QUAL REUNIRÁ AS PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE AS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS, COM O OBJETIVO DE APOIAR OS COTISTAS NO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE VOTO.

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

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

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

As aplicações realizadas no Fundo 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 Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Definitivo 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

O Fundo está sujeito 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, o que pode impactar negativamente o rendimento dos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados 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 incorporadora, 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

Risco de mercado dos Ativos da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira 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 compoñham 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 jurídico e regulatórios

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 nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei de Locação”): as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação 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 no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Adicionalmente, 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 não materialização das perspectivas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez 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. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto o 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 do Prospecto 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 e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

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, gestor 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 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 crédito

Os devedores dos recebíveis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo 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 e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“Lei nº 12.024/09”), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos do patrimônio da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

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 rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos Alvo que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto 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: Maior

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: Maior

Risco de desvalorização dos Ativos Alvo

O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora do Fundo não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização das Cotas do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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. Nos casos em que houver queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser, consequentemente, afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos Ativos Alvo

O Fundo está exposto ao risco de crédito dos devedores de direitos creditórios vinculados aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez e dos emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo, uma vez que os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus devedores e/ou emissores cumprirem suas obrigações e honrarem os compromissos de pagamento de principal e juros de suas dívidas. Eventos que possam afetar as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores e/ou emissores, mesmo que não substanciais, também podem impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, comprometendo sua liquidez. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo 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 e, conseqüentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de as 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 não aquisição dos Ativos Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em 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, o Fundo poderá, a critério da Gestora, adquirir um ou mais Ativos Alvo mencionados no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Ativos Alvo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos Alvo, não é possível assegurar 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, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado neste Prospecto. 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

Risco de inexistência de garantia de rentabilidade das Cotas

O investimento nos Ativos Alvo conforme descritos no Regulamento, referem-se a um objetivo de rentabilização das Cotas em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Estes parâmetros não representam promessa ou garantia mínima de rentabilidade ou isenção de riscos para os respectivos cotistas. Caso os ativos da Classe não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade dos detentores de Cotas será inferior ao inicialmente projetado pela Gestora.

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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

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 9.779/99 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. De acordo com a Lei nº 8.668/93, 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/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da 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 relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder

A contratação do Coordenador Líder para atuar como distribuidor das cotas do Fundo é considerada conflito de interesses, observado o disposto no Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Nesse sentido, a Classe somente poderá contratar o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder e distribuidor em emissões subsequentes de cotas da Classe nas seguintes hipóteses: (i) caso haja a previsão de taxa de distribuição primária, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; ou (ii) em caso de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas (conforme definida abaixo).

A contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder e distribuidor em emissões subsequentes de cotas da Classe fora das hipóteses destacadas acima acarretará em conflito de interesses, o que afetará negativamente os Cotistas. Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas no Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“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 e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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 relacionados 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. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio dos Ativos Alvo da Classe, esta poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez 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 e aos Ativos de Liquidez, 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 aos Ativos de Liquidez 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, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

No âmbito da Emissão, a Gestora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. 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.

A Gestora utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte da Administradora, da Gestora ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe (o qual é de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicional, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas), caso o Cotista que decidir liquidar sua participação no Fundo e a Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço das Cotas, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

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 Investimento 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 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 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 e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido material de divulgação, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar 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

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

O Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Imóveis

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo poderão estar 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. O pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos do Ativo-Alvo e dos Imóveis. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco imobiliário

Eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe poderá ser ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, 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 reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes 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: Médio

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 da carteira da Classe de forma 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 sociedade de propósito específico detida pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento poderá adquirir 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 aluga-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo 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 que venham a integrar a carteira do Fundo podem 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 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 operacional

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo poderão ser 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

Classe poderá investir em poucos ativos de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários e/ou ativos. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, 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 enquadramento e desenquadramento 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 imobiliário ou do locatário do imóvel 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 e dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, 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 de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, (“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 investidores profissionais, 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, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integram 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 de Liquidez e/ou determinados Ativos Alvo 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 decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, 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 remanesçam 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

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário do Ativo Alvo que compõe a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito 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 ensejaria 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 relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir imóveis onerados. Caso o ônus constituído sobre o imóvel venha a ser excutido, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e, consequentemente, à rentabilidade dos Cotistas.

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 relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar 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

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, 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, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

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 imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, 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, 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 não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, 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 obrigado 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 estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos 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 que venham a integrar a carteira do Fundo e os valores mobiliários que integram 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; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos, que podem acarretar a perda de valor dos ativos 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, as empresas e, eventualmente, 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, conseqüentemente, 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 de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste no investimento em Ativos Alvo. 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 Alvo e dos Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente 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

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, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis que venham a integrar a carteira 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 detidos pela 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 imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, poderão impactar adversamente a capacidade do Fundo de locar e renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

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 aos Cotistas.

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 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

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes 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 Precedentes, as quais estão descritas no Contrato de Distribuição, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (e mantidas até a data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”) ou até a Data de Liquidação, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as Condições Precedentes 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 Precedentes 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 Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, 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, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e 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.

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 no Contrato de Distribuição, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de alocação 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 o procedimento de alocação 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 Documento de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado. Nesses casos o Investidor Não Institucional poderá ter seu investimento reduzido ou não ser alocado na Oferta, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FII

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, consequentemente podendo impactar de forma negativa os cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO 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 ALVO, E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS ALVO E AOS ATIVOS 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 NO FUNDO.

(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 (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	12/05/2025
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	18/06/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	20/06/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	26/06/2025
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	31/07/2025
6	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/08/2025
7	Data da Liquidação da Oferta	05/08/2025
8	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.

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 SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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 DEFINITIVO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, 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/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).

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 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 Definitivo. 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 ocorrida 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 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 e encargos incidentes, se existentes (“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. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas 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 1ª (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 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no item II.1 da Seção B do Anexo I do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, a assembleia de Cotistas que deliberar sobre os termos e condições da nova emissão deverá deliberar pela concessão ou não de direito de preferência na subscrição das novas Cotas por Cotistas, bem como à data de corte do Direito de Preferência, quando houver.

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

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas 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 1ª (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 negociações das 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 17 a 37 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 17 A 37 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, 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 ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BALCÃO.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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.

No caso de oferta 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 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 aqui disposto 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 SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER O SEU DOCUMENTO 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.

O Coordenador Líder, os Ofertantes e/ou a CVM, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160: **(i)** poderão 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 (dezois) 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.

As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão 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, bastando 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, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas (“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. 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.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante 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, 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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 cujos valores tenham sido restituídos.

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 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 21 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

O período de distribuição somente terá início após serem observadas 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.

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 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de Distribuição” deste Prospecto, conforme página 69 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Suspensivas, vide seção “11.1” na página 71 deste Prospecto.

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 Definitivo.

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(s), 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, e (b) considerar as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão enviados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, 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 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 nos(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 nos termos do inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) 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, 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 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.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

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 irretroatável, 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 nos termos do inciso “(v)” 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.

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 Novas 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 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 DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 17 A 37 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, 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 ENVIAR 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 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 ENTREGA DO 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 Instrumento de Constituição do Fundo, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Código ANBIMA de Administração e Gestão” e “ANBIMA”, respectivamente), das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”).

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”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA”) e do “Código de Ofertas Públicas”, 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” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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”).

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, inclusive para as Cotas do Lote Adicional, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão

ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes neste Prospecto Definitivo e nos 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 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) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do caput do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (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) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e 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;
- (v) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (iv) 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”);
- (vi) 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, 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;
- (vii) 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;
- (viii) 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, deste 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 Definitivo, 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 **(a)** à concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** à disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(c)** ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, 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 e da Lâmina 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 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 do Balcão 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 no Balcão 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.

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

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

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 nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

Não obstante a recomendação do Coordenador Líder, 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.

É vedado aos Ofertantes o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A 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 da regulamentação vigente 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 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (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 da Classe, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Classe 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 pela Classe, 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 superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, 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 pela Classe, 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 pela Classe, 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 pela Classe, 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 Definitivo 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 DEFINITIVO 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.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre a XP Investimentos e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

O Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora 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 ou sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora, conforme o caso.

Ainda, o Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora, inclusive por meio de fundos geridos por entidades supramencionadas, 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, administração fiduciária de fundos de investimento, 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.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, tampouco houve, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) nos últimos doze meses, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

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

A XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

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

A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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.

Adicionalmente, conforme já destacado, a potencial aquisição, pela Classe, dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesse entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Para mais informações veja a seção “Destinação de Recursos”, na página 7 deste Prospecto Definitivo e a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 24 deste Prospecto Definitivo.

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 Envolvidas”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme adiante definido) comprovadamente incorridas nos termos do Contrato de Distribuição e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme adiante definido), a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Condições Suspensivas”), cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e mantidas até a data de liquidação da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação, coordenação e distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) aprovação pelas demais autoridades competentes sobre as características da Oferta, conforme aplicável;
- (iv) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta, da Classe, das Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção do registro da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Cotas para (a) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3;
- (vii) obtenção (a) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (b) do registro automático para distribuição pública das Cotas, expedido pela CVM;
- (viii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, conforme aplicável, este Contrato, o Regulamento, os Atos de Aprovação da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) registro dos Atos de Aprovação da Oferta no cartório de registro de títulos e documentos competente, conforme aplicável, nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, de 096 de junho de 2024;
- (xi) realização do bring down due diligence em data anterior (a) ao início do roadshow; (b) ao Procedimento de Alocação; e (c) à liquidação da Oferta;
- (xii) realização de procedimento de backup previamente ao início do roadshow, de forma satisfatória aos Assessores Jurídicos em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xiii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de backup referente aos materiais publicitários da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em

operações similares, , sendo que a Gestora, a Administradora e a Classe serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;

- (xiv) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do Prospecto que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (xv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Back-up, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xvi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica feita pelos seus assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de Back-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xviii) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Jurídicos, que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo, da Classe e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xix) recebimento pelo Coordenador Líder, até o primeiro horário comercial da Data da Liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xx) obtenção pela Gestora, suas Afiliadas (conforme adiante definido), pela Classe e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xxi) (xxii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Classe, da Administradora ou da Gestora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, de forma justificada;
- (xxii) manutenção da política de investimento da Classe e não ocorrência de alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxiii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações; em todas as hipóteses, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora;
- (xxiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos ativos que integrarão o patrimônio da Classe, condição fundamental de funcionamento;
- (xxv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material relevante ou identificação de qualquer incongruência material relevante nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

- (xxvi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora e/ou da Gestora e/ou de qualquer de suas controladoras e controladas (“Grupo Econômico”) que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura pela Gestora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou Administradora de mediação, conciliação ou 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 medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxvii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (a) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura 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 em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxviii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxix) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxx) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxxi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (“Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxxiii) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Cotas e/ ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxv) rigoroso cumprimento pela Gestora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxxvi) inexistência de violação, pelos Ofertantes, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxvii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxviii) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxxix) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início, do checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, 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 Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexistência das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e 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.

Na hipótese prevista na acima, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido abaixo), conforme aplicável.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, a Classe ou a Gestora, conforme o caso, pagará ao Coordenador Líder, com recursos próprios, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após as 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).

A Remuneração será paga pela Classe ou pela Gestora, conforme o caso, ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Classe ao Coordenador Líder nos termos o Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos

valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

A Remuneração a ser paga ao Coordenador Líder não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável 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.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do presente Contrato, até que todos os pagamentos tenham sido realizados e os recibos da Remuneração sejam enviados à Classe.

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 caso de eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.500.000,00	0,75%	0,75	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	106.855,92	0,05%	0,05	0,05%
Comissão de Distribuição	4.000.000,00	2,00%	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	284.949,12	0,14%	0,14	0,14%
Assessores Legais	345.000,00	0,17%	0,17	0,17%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	27.885,63	0,01%	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	75.000,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	8.697,50	0,00%	0,00	0,00%
B3 – Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação	69.250,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	24.800,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,05%	0,05	0,05%
Assessor Procuração	5.550,00	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	6.547.988,17	3,27%	3,27	3,27%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 do Ativo Alvo, 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 no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, 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

O Regulamento do Fundo encontra-se no Anexo I a este Prospecto, o qual contém todas as informações exigidas pelo artigo 11, incisos I a XIII do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 e pelo artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

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 *Exa Renda High Grade 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 Definitivo.

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 *Exa Renda High Grade 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 Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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

(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. Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo CEP 22290-911 Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3027-2237 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / juridicofundos@xpi.com.br
Gestora	EXA CAPITAL ASSET LTDA Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 12º andar, Jardim Europa CEP 04536-001 São Paulo – SP Telefone: (11) 3773-1500 E-mail: gestao.imob@exacapital.com.br / juridico@exacapital.com.br

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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-911, 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 At.: Vitor Arantes / Marcela Rivellino Telefone: (11) 3089-6500
Assessor Jurídico do Fundo	TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.456, 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011 São Paulo – SP At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 / 2504-4279 E-mail: BCerqueira@mayerbrown.com / JBertanha@mayerbrown.com Website: www.mayerbrown.com
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 09 de junho de 2025, sob o nº 0325080, 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 declaram e garantem, individualmente, 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 Definitivo, 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

O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.

A Classe investirá nos Ativos durante o prazo de 2 (dois) anos, contados da data de início da Classe (“Período de Investimento”), podendo seu término ser prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora. Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Alvo, assim como gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

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

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

Objetivo, Política de Investimento e Política de Concentração do Fundo

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos e, de forma remanescente, em Outros Ativos.

Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido, a ser observado ao final do Período de Investimento, nos seguintes ativos:

- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (b) cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”), não listados no mercado de bolsa;
- (c) letras hipotecárias;
- (d) letras de crédito imobiliário;
- (e) letras imobiliárias garantidas;
- (f) debêntures, bônus de subscrição e seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, não listados no mercado de bolsa; e

- (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que referidas sociedades tenham como sócio majoritário empresa do setor imobiliário que possua classificação de risco (rating) em escala nacional, igual ou superior a “AAA” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, *Fitch* ou equivalente pela *Moody’s*.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, localizados em qualquer parte do território nacional, desde que observado o limite máximo de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido durante o período de investimento, o qual será reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) ao final do Período de Investimento, por meio do investimento nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer parte do território nacional; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento não listados no mercado de bolsa que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deve-se respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, observado o disposto no §5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observarem as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175.

A Classe tem o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada distribuição de cotas para se enquadrar nos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros a que se refere o parágrafo acima.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos deverá ser aplicada em (i) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (ii) títulos públicos federais; (iii) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e/ou (iv) 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 (em conjunto, “Ativos de Liquidez”).

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

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

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, bem como aquelas constantes na Lei 8.668, 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 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 e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe (i) em relação aos Imóveis, assessorar e orientar a Administradora na seleção, gestão e acompanhamento, bem como recomendar à Administradora a aquisição e a alienação; e (ii) em relação aos demais Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos.

A Classe investirá nos Ativos durante o prazo de 2 (dois) anos, contados da data de início da Classe (“Período de Investimento”), podendo seu término ser prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora. Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Alvo, assim como gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da Carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos.

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

Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes de amortização, resgate, venda, vencimento, distribuição de rendimentos, valor de principal, juros remuneratórios, correção monetária, ganhos de capital decorrentes da alienação de Ativos e/ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério da Gestora:

- (a) ao provisionamento para pagamento dos encargos da Classe e/ou à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos de Liquidez; ou
- (b) à realização de distribuição de rendimentos aos Cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas.

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

Taxa Global

A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e dois centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do 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”).

A Taxa Global e a Taxa Global máxima do Fundo serão iguais. A Taxa Global máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou, ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

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://exacapital.com.br/governanca/> (“Sumário de Remuneração”).

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

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o prazo de duração do da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais, 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 Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração.

A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Administração, à Taxa Máxima de Custódia e à taxa de escrituração, conforme o caso, refletem a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros e escrituração de Cotas. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Gestão reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da Carteira da Classe, observada ainda a Taxa de Performance prevista abaixo.

Taxa de Performance

A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à uma taxa de performance equivalente à 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive Taxa de Administração e Taxa de Gestão e custos de ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas

médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados e divulgados pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“CDI”), a ser apurada nas Datas de Apuração da Performance (conforme definida abaixo) e paga nas Datas de Pagamento da Performance (conforme definida abaixo), calculada conforme abaixo (“Taxa de Performance”).

Tendo em vista as características da Classe e considerando a existência do Período de Investimento e do Período de Desinvestimento, nos quais os investimentos e distribuições de rendimentos e amortizações possuem características específicas decorrentes de cada período, a Taxa de Performance será apurada e paga da seguinte forma (“Datas de Apuração da Performance” e “Datas de Pagamento da Performance”, respectivamente): (i) durante o Período de Investimento, a Taxa de Performance será apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, calculada e provisionada por Dia Útil; e o pagamento ocorrerá no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro; e (ii) após o término do Período de Investimento, a Taxa de Performance será apurada no Dia Útil imediatamente anterior ao término do prazo de duração da Classe, calculada e provisionada por Dia Útil; e o pagamento ocorrerá no término do prazo de duração da Classe.

A Taxa de Performance deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times (\text{VB} - \text{VA})$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na respectiva Data de Apuração da Performance.

VB: [(Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)]

VA: (VC Base)*(1+ Benchmark das Cotas)

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da respectiva Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados e pagos aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos ou amortização no respectivo período de apuração da Performance, corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data do seu efetivo pagamento até a Data de Pagamento da Performance em questão.

Benchmark das Cotas: taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros 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).

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, no caso do primeiro período de apuração, ou, nos períodos subsequentes, o valor da cota contábil logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe 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 da Taxa 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 Corrigidos.

Caso o valor da cota base atualizado pelo CDI seja inferior ao valor da cota base (benchmark negativo), a Taxa de Performance a ser provisionada e paga deve ser: (i) calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da cota base valorizada pelo CDI; e (ii) limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e a cota base. No caso deste item, a Gestora está autorizada a não apropriar a Taxa de Performance e prorrogar sua cobrança por quantos período de apuração seguintes entender necessário, sendo que a próxima cobrança da Taxa de Performance será realizada apenas quando o valor da Cota superar o seu valor na última cobrança efetuada.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado período entre cada uma das Datas de Pagamento da Performance seja paga de forma parcelada ao longo das próximas Datas de Pagamento da Performance, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

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 ao Custodiante o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) do Patrimônio Líquido, respeitado o mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) (“Taxa Máxima de Custódia”).

A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

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

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável (“Taxa Máxima de Distribuição”).

Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, 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 pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site <https://exacapital.com.br/governanca/>.

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

Compete privativamente à assembleia de cotistas do Fundo (“Assembleia 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 não haverá assembleia especial da Classe, porquanto o Fundo é formado apenas pela Classe e quaisquer deliberações relativas ao Fundo aplicar-se-ão automaticamente à Classe:

- (i) as demonstrações contábeis, observado que referida Assembleia 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;
- (iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (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 qualquer matéria relacionada 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 Artigo 52, inciso III, da parte geral da Resolução CVM 175; e
- (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.

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

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (xi) e (xii) 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 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 amortização e de distribuição de resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência (lucro contábil), conforme autorizado pelo Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, desde que respeitado o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668, 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, até o 15º (décimo 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 15º (décimo quinto) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Durante o Período de Investimento, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Durante o Período de Desinvestimento, a Gestora iniciará o processo de desinvestimento e amortização.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos do Anexo I do Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida acima.

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 nos seus respectivos sites. A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://exacapital.com.br/governanca/>

Perfil da Administradora

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 Exa Capital Asset é uma gestora de recursos independente especializada em investimentos em ativos alternativos. Seu foco está na estruturação e gestão de operações de crédito, realizadas por meio de diversos veículos, como CRIs, CRAs, FIIs, FIAGROS, FIDCs, debêntures, notas comerciais, entre outros.

Com uma equipe de sócios experientes e com passagem por instituições financeiras de destaque, a Gestora se compromete com uma administração profissional, eficiente e orientada à geração de valor. Seu objetivo é identificar oportunidades únicas, com retornos atrativos e riscos cuidadosamente controlados

Atendimento ao investidor

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 Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911, Praia de Botafogo, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, para o seguinte endereço eletrônico adm.fundos.estruturados@xpi.com.br ou por meio do telefone 0800 883 6332.

Recompra

A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação (“Recompra”), desde que:

- a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;
- b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e
- c) o volume de Recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

Para efeito do disposto acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

O comunicado a que se refere o parágrafo acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

O limite a que se refere o inciso (c) acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata o item II. acima.

É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas.

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 Definitivo. 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 Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

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.

“PIS” significa Programa de Integração Social.

“COFINS” significa Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

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, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

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, 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 PIS e da 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 § 1º, 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 confirmem 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 confirmem 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. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(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 em regulamentação pelo CMN. 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.

Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme o artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, 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.

Considera-se JTF, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de JTF consta da Instrução Normativa nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“Instrução RFB 1.037”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal

de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

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.

C, 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 do IR retido na fonte, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

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 retido na fonte 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 do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda dependem de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados. No âmbito da "nova regulamentação" da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pela Classe à título de aluguel serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E DO REGULAMENTO
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO EXA RENDA HIGH GRADE 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 Praia de Botafogo, 501, bloco I, salão 501, Botafogo, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora (“Administradora”) e a **EXA CAPITAL ASSET LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023 (“Gestora”, quando referida em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos do anexo normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que se denominará **EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), com classe única de cotas denominada “Classe Única Responsabilidade Limitada” (“Classe”), sendo que a Classe será formada por cotas de uma única subclasse, todas emitidas em série única (“Cotas”), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, nos termos do regulamento do Fundo, 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 A deste Instrumento de Constituição (“Regulamento”);
- II. determinar que a Classe será destinada ao público 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 A deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;

V. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo

VI. aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, 12901 CENU Torre Norte, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04578-910, inscrito no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, autorizado pela CVM a prestar serviços de custódia fungível de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010, para prestar serviço de custódia e escrituração em favor do Fundo e/ou da Classe:

VII. Contratar a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, para a prestação dos serviços de coordenação, estruturação, colocação e distribuição da Oferta, conforme abaixo definida ("Coordenador Líder");

VIII. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, em série única, na quantidade inicial de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante inicial de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), a serem distribuídas por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta"), com as seguintes características:

- a. **Rito:** a Primeira Emissão de Cotas seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea c, da Resolução CVM 160;
- b. **Público-alvo:** a Oferta será destinada ao público em geral ("Investidores");
- c. **Coordenador Líder:** a Primeira Emissão será distribuída pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta;
- d. **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo necessária a subscrição mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com base

no Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”) para a manutenção da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os documentos de subscrição das Cotas automaticamente cancelados. Uma vez atingido qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta (inclusive) e o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, e as Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora;

- e. **Investimento Mínimo por Investidor:** No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial”);
- f. **Lote Adicional:** No caso de excesso de demanda, a Classe poderá, a critério da Gestora em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), correspondente a um montante de até R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais), com base no Preço de Emissão, totalizando, em conjunto com o Montante Inicial da Oferta, até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), que poderão ser emitidas pela Classe até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”);
- g. **Prazos:** A distribuição 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, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, sendo que (a) caso atingido qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta (inclusive) e o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Gestora, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada (“Prazo de Colocação”);
- h. **Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. 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 de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e a Administradora.

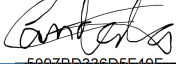
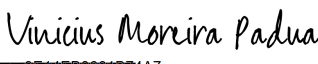
- i. **Condições de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas pelos Investidores mediante a celebração de documento de aceitação da Oferta ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação a ser prevista no prospecto da Oferta (“Data de Liquidação”), pelo Preço de Emissão.

Em face das deliberações acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente instrumento, 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 n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

São Paulo/SP, 09 de junho de 2025

Assinado por:	DocuSigned by:
	
4D5E28A4F8804AE...	20F48D526C84433...

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

DocuSigned by:	DocuSigned by:
	
5897BD336D5F49F...	9E14EB8861B74A7...

EXA CAPITAL ASSET LTDA.

Anexo A

REGULAMENTO
DO

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”)		
Prazo de Duração: 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.
A. PRESTADORES DE SERVIÇOS		
Prestadores de Serviços Essenciais		
Gestora	Administradora	
EXA CAPITAL ASSET LTDA. Ato Declaratório: 21.505, de 14 de dezembro de 2023 CNPJ: 52.213.100/0001-08	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04	
Outros		
Custodiante e Escriturador	Distribuidores	
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ato Declaratório: 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010 CNPJ: 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos pela Gestora.	
B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO		
I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), os cotistas do Fundo (“Cotistas”) e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo		

ou com a classe única de cotas do Fundo (“Classe”), por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento do Fundo (“Regulamento”) ou às disposições regulamentares aplicáveis.

II. Cada um dos Prestadores de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados por meio de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as “Demandas”) reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pela Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação da legislação, inclusive das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento, com dolo ou má-fé dos Prestadores de Serviços Essenciais.

C. 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 (a) pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e (b) 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.

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E do Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.

II. O Fundo e a Classe estão sujeitos à uma Taxa Global (conforme definida abaixo) que representa o

somatório das Taxa de Administração (conforme definida abaixo), Taxa de Gestão (conforme definida abaixo) e da Taxa Máxima de Distribuição da Classe (conforme definida abaixo), quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia (conforme definida abaixo) e a taxa de escrituração (conforme definida abaixo) estão inclusas na Taxa de Administração, porém não incluem os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação.

III. Ainda, a Taxa Global não inclui 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 na Taxa Global da Classe, indicada no Anexo I.

IV. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o Anexo I informa a Taxa Global.

E. ENCARGOS DO FUNDO

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;
- (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 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, 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 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;
 - (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 nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“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, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição;
 - (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
 - (xxii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - (xxiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe; e
 - (xxiv) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em assembleia de cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II. 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.
- III. Não haverá encargos específicos da Classe, porquanto o Fundo é formado por classe única e

quaisquer deliberações relativas ao Fundo aplicar-se-ão automaticamente à Classe.

IV. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, inclusive aquelas relacionadas à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. **Competência privativa.** Compete privativamente à assembleia de cotistas do Fundo (“Assembleia 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 não haverá assembleia especial da Classe, porquanto o Fundo é formado apenas pela Classe e quaisquer deliberações relativas ao Fundo aplicar-se-ão automaticamente à Classe:

- (i) as demonstrações contábeis, observado que referida Assembleia 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;
- (iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (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 qualquer matéria relacionada 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 Artigo 52, inciso III, da parte geral da Resolução CVM 175; e

(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.

I.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração: (a) 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 do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

II. **Convocação.** A primeira convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia 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 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 de Cotistas.

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

III. **Forma.** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

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

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

IV.2. A deliberação relativa ao subitem (ix) do item I depende da aprovação da maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, 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.

IV.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (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 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.

IV.4. 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 de Cotistas, para fins de cômputo.

IV.5. Caso a Assembleia 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.

V. Quem pode votar. Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

V.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (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 que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

V.2. A vedação prevista no item V.1 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 mesma classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

G. 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. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL E OS PROSPECTOS DAS RESEPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

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 C 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.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pela legislação tributária brasileira. 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.

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

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

IV. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento

de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

IV.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 imobiliários não isentos.

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

VI. 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.

I. 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 Praia de Botafogo, 501, bloco I, salão 501, Botafogo, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040 por meio do telefone 0800 883 6332.

II. Foro para solução de conflitos. Foro da comarca da capital do estado de São Paulo.

III. Política de Voto do Gestor. 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 nos seus respectivos sites. A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

IV. Anexos. O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento e do Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I.

V. Definição de “Dia Útil”. Para todos os fins deste Regulamento, dia útil significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou que não houver expediente na B3.

VI. Poderes da Administradora. Sem prejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na regulamentação, a Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e à operacionalização do Fundo.

VI.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis da Classe, a

responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, conforme recomendação da Gestora.

VI.2. A gestão mencionada no item VI.1. acima envolve, dentre outras atribuições previstas na legislação aplicável, a aquisição e alienação dos ativos imobiliários por parte da Administradora, bem como a sua administração, a qual deve ser realizada na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e em Assembleia de Cotistas. A Administradora responde em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses, descumprimento deste Regulamento ou de determinação da Assembleia de Cotistas.

VII. 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 celebrado entre Gestora e Administradora (“Acordo Operacional”) e na regulamentação aplicável.

VII.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os ativos imobiliários, ativos financeiros e quaisquer outros ativos que integrem a política de investimento da Classe, em nome da Classe, exceto imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto imóveis), 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.

VII.2. A Gestora e a Administradora, conforme suas atribuições regulatórias, observarão às vedações previstas no artigo 101 da parte geral da Resolução CVM 175, bem como no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e na Lei 8.668.

* * *

ANEXO I

Classe Única Responsabilidade Limitada do EXA RENDA HIGH GRADE Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”)

Público-Alvo: Público em geral	Condomínio: Fechado	Prazo: 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- I. Objetivo:** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Alvo (conforme definidos abaixo) e, de forma remanescente, em Outros Ativos (conforme definidos abaixo).

II. Política de Investimento. Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido, a ser observado ao final do Período de Investimento, nos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

 - (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
 - (b) cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”), não listados no mercado de bolsa.
 - (c) letras hipotecárias;
 - (d) letras de crédito imobiliário;
 - (e) letras imobiliárias garantidas;
 - (f) debêntures, bônus de subscrição e seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, não listados no mercado de bolsa; e
 - (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que referidas sociedades tenham como sócio majoritário

empresa do setor imobiliário que possua classificação de risco (rating) em escala nacional, igual ou superior a “AAA” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, *Fitch* ou equivalente pela *Moody’s*.

II.1. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, localizados em qualquer parte do território nacional, desde que observado o limite máximo de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido durante o período de investimento, o qual será reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) ao final do Período de Investimento, por meio do investimento nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer parte do território nacional; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento não listados no mercado de bolsa que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis.

III. Considerando que a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deve-se respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, observado o disposto no §5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observarem as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175.

IV. A Classe tem o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada distribuição de cotas para se enquadrar nos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros a que se refere o item III acima.

V. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos deverá ser aplicada em (i) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (ii) títulos públicos federais; (iii) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e/ou (iv) 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 (em conjunto, “Ativos de Liquidez”).

VI. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

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

VII.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, bem como aquelas constantes na Lei 8.668, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

VII.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.

VIII. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia 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 e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe (i) em relação aos Imóveis, assessorar e orientar a Administradora na seleção, gestão e acompanhamento, bem como recomendar à Administradora a aquisição e a alienação; e (ii) em relação aos demais Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos.

IX. A Classe investirá nos Ativos durante o prazo de 2 (dois) anos, contados da data de início da Classe (“Período de Investimento”), podendo seu término ser prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora. Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Alvo, assim como gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

X. Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da Carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos.

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

XII. Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes de amortização, resgate, venda, vencimento, distribuição de rendimentos, valor de principal, juros remuneratórios, correção monetária, ganhos de capital decorrentes da alienação de Ativos e/ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério da Gestora:

- (a) ao provisionamento para pagamento dos encargos da Classe e/ou à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos de Liquidez; ou
- (b) à realização de distribuição de rendimentos aos Cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas.

B. COTAS

I. A Classe será formada por cotas de uma única subclasse, a qual possui a forma escritural e nominativa.

II. O patrimônio inicial da Classe deverá corresponder a, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.

II.1. A Classe somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre os termos e condições da nova emissão, incluindo, mas não se limitando, ao preço de emissão das novas cotas, à forma de integralização para cada emissão, e à concessão ou não de direito de preferência na subscrição das novas Cotas por Cotistas (“Direito de Preferência”), bem como à data de corte do Direito de Preferência, quando houver.

II.1.1. Os procedimentos para exercício do direito de preferência citado devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, observado que os procedimentos para exercício do direito de subscrição de sobras deverão ocorrer exclusivamente no Escriturador.

II.1.2. Caso venha a ser definido na Assembleia de Cotistas que delibere sobre a nova emissão, os Cotistas poderão ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu Direito de Preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observada a regulamentação em vigor e os prazos e os procedimentos operacionais aplicáveis.

II.1.3. As novas Cotas emitidas conferirão a seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros iguais aos das demais Cotas já existentes.

III. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo certo que não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas. No âmbito da distribuição das Cotas poderão contar com eventuais critérios a serem descritos nos respectivos documentos das respectivas ofertas, observadas as consequências tributárias descritas no item H do Regulamento.

IV. Eventual integralização em bens e direitos de novas emissões pela Classe, conforme previsto no documento de aceitação da Oferta (“Documento de Subscrição”) em questão, deverá ocorrer no prazo máximo definido em sua respectiva documentação, contados da assinatura do Documento de Subscrição, observado que essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo. Ainda, a aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas da Classe, nos termos do § 1º, do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

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

VII. As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pela B3, sem prejuízo do previsto no item **Error! Reference source not found.** do item F. Caso as Cotas sejam depositadas em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

VIII. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência (lucro contábil), conforme autorizado pelo Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, desde que respeitado o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668, 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, até o 15º (décimo 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 15º (décimo quinto) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

III. Durante o Período de Investimento, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

IV. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

Taxa Global
I. A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e dois centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do 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”). I.1. A Taxa Global e a Taxa Global máxima do Fundo serão iguais. A Taxa Global máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou, ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora. II. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização. III. 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://exacapital.com.br/governanca/ (“Sumário de Remuneração”). IV. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. V. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global. VI. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o prazo de duração do da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais, 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 Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração. VII. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Administração, à Taxa Máxima de Custódia e à taxa de escrituração, conforme o caso, refletem a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros e escrituração de Cotas. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Gestão reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da Carteira da Classe, observada ainda a Taxa de Performance prevista abaixo.
Taxa Máxima de Custódia
I. A título de taxa máxima de custódia será devido ao Custodiante o valor correspondente a 0,06%

- (seis centésimos por cento) do Patrimônio Líquido, respeitado o mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) (“Taxa Máxima de Custódia”).
- II. A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.
- 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

- I. Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável (“Taxa Máxima de Distribuição”).
- II. Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, 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 pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site <https://exacapital.com.br/governanca/>.

Taxa de Performance

- I. A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à uma taxa de performance equivalente à 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive Taxa de Administração e Taxa de Gestão e custos de ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados e divulgados pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“CDI”), a ser apurada nas Datas de Apuração da Performance (conforme definida abaixo) e paga nas Datas de Pagamento da Performance (conforme definida abaixo), calculada conforme abaixo (“Taxa de Performance”).
- I.1. Tendo em vista as características da Classe e considerando a existência do Período de Investimento e do Período de Desinvestimento, nos quais os investimentos e distribuições de rendimentos e amortizações possuem características específicas decorrentes de cada período, a Taxa de Performance será apurada e paga da seguinte forma (“Datas de Apuração da Performance” e “Datas de Pagamento da Performance”, respectivamente): (i) durante o Período de Investimento, a Taxa de Performance será apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, calculada e provisionada por Dia Útil; e o pagamento ocorrerá no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro; e (ii) após o término do Período de Investimento, a Taxa de Performance será apurada no Dia Útil imediatamente anterior ao término do prazo de duração da Classe, calculada e provisionada por Dia Útil; e o pagamento ocorrerá no

término do prazo de duração da Classe.

II. A Taxa de Performance deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times (VB-VA)$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na respectiva Data de Apuração da Performance.

VB: [(Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)]

VA: (VC Base)*(1+ Benchmark das Cotas)

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da respectiva Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados e pagos aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos ou amortização no respectivo período de apuração da Performance, corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data do seu efetivo pagamento até a Data de Pagamento da Performance em questão.

Benchmark das Cotas: taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros 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).

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, no caso do primeiro período de apuração, ou, nos períodos subsequentes, o valor da cota contábil logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada.

II.1. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

II.2. Caso, no período de apuração da Taxa 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 Corrigidos.

II.3. Caso o valor da cota base atualizado pelo CDI seja inferior ao valor da cota base (*benchmark* negativo), a Taxa de Performance a ser provisionada e paga deve ser: (i) calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da cota base valorizada pelo CDI; e (ii) limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e a cota base. No caso deste item, a Gestora está autorizada a não apropriar a Taxa de Performance e prorrogar sua cobrança por quantos período de apuração seguintes entender necessário, sendo que a próxima cobrança da Taxa de Performance será

realizada apenas quando o valor da Cota superar o seu valor na última cobrança efetuada.

II.4. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado período entre cada uma das Datas de Pagamento da Performance seja paga de forma parcelada ao longo das próximas Datas de Pagamento da Performance, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

II.5. A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

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.

E. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente em mercado de balcão organizado, 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. Fica expressamente vedada a negociação de Cotas no ambiente escritural.

II. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

III. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente

IV. A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

F. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização de cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada 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: **(a)** quando do término do Prazo de Duração; **(b)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(c)** 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, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. 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.

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

V.1. Não será admitida a utilização de Ativos na integralização de Cotas.

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: Tendo em vista o público-alvo da Classe, não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

G. 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 e no respectivo Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado, 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.

H. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora e a Gestora, conforme o caso, deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração ou gestão, conforme o caso, de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 60 (sessenta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição.

III. Na hipótese de destituição da Gestora 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.

IV. A Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: **(a)** da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas; e **(b)** toda a Taxa de Performance apurada até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, de forma *pro rata temporis*.

V. (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: (A.1) modifiquem a Política de Investimentos, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pela Gestora, (A.2) dificultem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo I, conforme determinado pela Gestora, (A.3) reduzam a remuneração da Gestora, (A.4) resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração ou do Período de Investimento, ou (A.5) modifique a definição de Renúncia Motivada e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos.

I. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas da Classe e/ou do Fundo; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

J. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

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

II. **Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia 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 de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre (a) 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 (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia 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 (a) da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e (b) do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. COMUNICAÇÕES

- I. A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.
- 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 Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia 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](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html).

L. 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, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe, quando aplicável. 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.

M. RECOMPRA E OFERTA PÚBLICA VOLUNTÁRIA DE AQUISIÇÃO DE COTAS - OPAC

- I. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação (“Recompra”), desde que:
- a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;
 - b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e
 - c) o volume de Recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.
- II. Para efeito do disposto no item I. acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data

em que pretende iniciar a Recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação

III. O comunicado a que se refere o parágrafo acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso (c) do item I. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata o item II. acima.

V. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

VI. A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) tem como objetivo analisar a viabilidade da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do **EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Classe” e “Fundo”, respectivamente) elaborada pela **EXA CAPITAL ASSET LTDA.** (“Gestora”), em junho de 2025.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Alvo (conforme definidos abaixo) e, de forma remanescente, em Outros Ativos (conforme definidos abaixo).

Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido, a ser observado ao final do Período de Investimento, nos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (b) cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”), não listados no mercado de bolsa;
- (c) letras hipotecárias;
- (d) letras de crédito imobiliário;
- (e) letras imobiliárias garantidas;
- (f) debêntures, bônus de subscrição e seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, não listados no mercado de bolsa; e
- (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que referidas sociedades tenham como sócio majoritário empresa do setor imobiliário que possua classificação de risco (rating) em escala nacional, igual ou superior a “AAA” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da política de investimentos, a Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, localizados em qualquer parte do território nacional, desde que observado o limite máximo de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) durante o período de investimento, o qual será reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) ao final do Período de Investimento (conforme definido no Regulamento), por meio do investimento nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer parte do território nacional; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento não listados no mercado de bolsa que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos deverá ser aplicada em (i) certificados de

depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (ii) títulos públicos federais; (iii) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e/ou (iv) 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 (em conjunto, “Ativos de Liquidez”).

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, foram utilizadas premissas econômicas, baseadas em dados históricos dos diferentes seguimentos do mercado imobiliário, do mercado de fundos de investimento imobiliário, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como isenções de riscos, promessa e/ou garantia de rentabilidade aos potenciais investidores, sendo que a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Sobre a Gestora

Institucional

Sobre a Exa Capital

- Foco em Investimentos Alternativos**

Fundada em 2024 por Pedro Mesquita, a Exa Capital surgiu com o propósito de ser referência no cenário de investimentos alternativos no Brasil.
- Filosofia de Investimentos**

Nossa abordagem oferece oportunidades aos clientes, graças a uma originação ativa de oportunidades que buscam retornos expressivos e substancial mitigação dos riscos envolvidos.

Buscamos disciplina em nossa estratégia de investimento, equilibrando riscos e oportunidades em busca da maximização do valor a longo prazo para os nossos investidores.
- Cultura Colaborativa**

Valorizamos a colaboração contínua com nossos parceiros, estabelecendo relacionamentos sólidos e duradouros.

Acreditamos que essa conexão nos permite oferecer um serviço personalizado e eficaz.

Fonte: Gestora. Imagem: <https://spcorporate.com.br/immovels/platinum-office>
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS E DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Equipe

Pedro Mesquita, CEO & Fundador da Exa Capital

- Experiência no mercado financeiro, com destaque nos setores de **esporte, infraestrutura, agronegócio, saúde, varejo e imobiliário**
- + 10 anos de experiência junto ao banco de investimentos da XP Investimentos

Pedro Mesquita atuou junto à XP em ofertas de Renda Fixa, Híbridos e Renda Variável:

Renda Fixa e Híbridos *:	Renda Variável *:
+ 400 Operações (CRI, CRA, Debêntures, Debentures 12.431, FIL, FIAGROs e FIPs)	+ 58 Operações (IPOs, Follow Ons, OPAs)
+ R\$ 80 bi Volume total	+ R\$ 20 bi Volume total

Especialista em Mercado de Capitais (2009 – 2011)

Especialista em Mercado de Capitais (2011 – 2014)

Head de Investment Banking (2014 – 2023)

Fundador e CEO (2024)

Fonte: Gestora
(*) Ranking de Distribuição ANBIMA 2019-2024.
O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Equipe multidisciplinar, que possui **experiência** na construção de negócios no mercado financeiro, com um histórico de participação em transações na América Latina.

Raphael Borache, CGA, CGE Gestor de Real Estate Itaú BBA, CBRE e Valora Investimentos	Fabio Fanti Gestor de Agronegócio Banco Parib, Banco BBM e Itaú BBA
Tiago Candalafi, CGE Gestão de Estruturados Exes Investimentos	Caio Machado, CGA Renda Fixa BNP Paribas e Nord Asset
Shinji Kunii, CGE Comercial RB Capital e XP Investimentos	Alexandre Charro Comercial XP Investimentos e BTG Pactual
Gustavo Padrão Comercial XP Investimentos	Leonardo de Carvalho Operações Igc Partners
Vinicius Padua Risco, Compliance e Jurídico Mayer Brown e RB Capital	Henrique Sarto Alternativos Igc Partners e Rothschild & Co
Nádia Lamounier Rti e Administrativo XP Investimentos	Felipe Auro Marketing HMC Capital e Gama Investimentos

2

142

Áreas de Atuação

Agronegócio

Imobiliário

Esporte & Entretenimento

Renda Fixa

Infraestrutura

EXA

CAPITAL

A Exa é uma gestora de **investimentos alternativos**, especializada em Agronegócio, Esportes, Real Estate, Infraestrutura e Renda Fixa.

Nossa missão é revolucionar o mercado financeiro e ser **referência** em investimentos alternativos no Brasil.

Nossa abordagem de investimento tem como objetivo a busca por oportunidades de negócios em diferentes setores. Procuramos oferecer uma solução independente de acesso ao mercado brasileiro, assim, visando proporcionar **diversificação e retorno ajustado a risco**.

Fonte: Gestora
As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia 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.

Diferencial Exa Capital

Com experiência de mais de 15 anos na originação ativa em mercado de capitais, a equipe da Exa, liderada por Pedro Mesquita, visa buscar as oportunidades de investimento **diretamente nas empresas emissoras de títulos**

Fluxo Tradicional de uma Asset

Gestora de Recursos Tradicional

Bancos

Empresas (Emissoras)

Equipe de Originação Passiva

Bancos de Investimento

Tomadores de Recursos

Com base em nossa análise, a maioria das gestoras de ainda são **dependentes** da originação das áreas de mercado de capitais dos bancos e com baixa presença *in-loco* nas empresas.

Fluxo da Exa Capital

Gestora de Recursos (Exa Capital)

Empresas (Emissoras)

Equipe de Originação Ativa e *in-loco*

Tomadores de Recursos

Com uma equipe qualificada e com experiência de mais de 15 anos em originação de operações de crédito, a Exa Capital buscará **originar as operações diretamente com os emissores** (empresas).

O que acreditamos trazer uma rentabilidade diferenciada para o cotista.

Fonte: Gestora
(i) O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA (ii) As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia 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.

Visão Geral de Mercado | Cenário Macroeconômico

Cenário Internacional

No cenário internacional, o excepcionalismo norte-americano tem sido questionado, resultando em uma significativa reavaliação dos preços dos ativos associados a esse contexto (dólar forte, bolsa valorizada e juros sustentados). Entre os diversos questionamentos, o mais relevante refere-se à continuidade da robustez da atividade econômica, influenciada pela divulgação de alguns dados secundários (soft data) mais fracos, pela possibilidade de cortes fiscais mais profundos nos EUA e pelo aumento das incertezas decorrentes das oscilações na imposição de tarifas aos principais parceiros comerciais.

Nosso cenário, por outro lado, continua a ser de resiliência da atividade econômica norte-americana. Baseamo-nos em dados primários (hard data) que não refletem essa fraqueza na atividade, assim como não prevemos cortes significativos do gasto fiscal. Por fim, acreditamos que as incertezas relacionadas às tarifas serão concentradas no curto prazo, e que veremos o estabelecimento de um novo nível de tarifação, a partir do qual as empresas se adaptarão.

Apesar de uma narrativa de mercado mais preocupada com o crescimento, acreditamos que as incertezas presentes no início deste ano deverão gerar apenas uma desaceleração moderada no primeiro semestre, bem como um aumento

3

143

mais expressivo da inflação ao longo do ano. Dessa forma, continuamos a esperar o Fed mais conservador, com a taxa de juros inalterada ao longo do ano, a fim de compreender o vetor dominante da economia americana.

Cenário Doméstico

No Brasil, após o alívio nos mercados observado no início do ano, notamos novamente uma deterioração marginal dos preços dos ativos em relação a outros países emergentes. Apesar do aumento da probabilidade implícita pelo mercado de uma mudança na política econômica em um próximo mandato presidencial, o fato é que novas medidas adotadas pelo atual governo têm gerado novos questionamentos fiscais à medida que nos aproximamos das eleições de 2026.

Outro questionamento diz respeito à tão esperada desaceleração da atividade, cuja divulgação do PIB do quarto trimestre revelou que começou mais cedo do que o antecipado. Nossa visão é que os dados do final do ano passado refletiram o fim dos estímulos fiscais concentrados no primeiro semestre de 2024 e ainda não capturam o aperto da política monetária. Por outro lado, apesar da intensificação da contração monetária adiante, as novas medidas anunciadas até o momento - liberação de FGTS, crédito consignado privado e isenção do IR para quem ganha até 5 mil reais - têm o potencial de dificultar o trabalho do Banco Central brasileiro.

Dessa maneira, esperamos alguma recuperação da atividade no curto prazo, o que, juntamente com um cenário de inflação e expectativas ainda muito desafiador (e piorando), levará à continuidade do ajuste monetário do Banco Central até 15% na taxa Selic.

Visão Geral de Mercado | Indústria de FIs

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são classificados dentro do espectro de renda variável e destacam-se por oferecer isenção de impostos para investidores individuais, desde que cumpridas as condições estabelecidas por lei. A atração por esses fundos tem crescido substancialmente nos últimos anos, impulsionada pela sua menor volatilidade em comparação com outras modalidades de investimento em renda variável e pela facilitação do acesso dos investidores individuais a esses produtos financeiros. Além disso os fundos negociados em mercado de balcão têm uma menor volatilidade em relação os produtos negociados em bolsa, pois o cotista está apenas sujeito as oscilações das cotas patrimoniais.

Visão Geral de Mercado | Segmento Imobiliário

As perspectivas econômicas do Brasil para os próximos anos exercem influências distintas sobre os diversos segmentos do mercado imobiliário. Nossa equipe de economistas avalia fatores como taxa de desemprego, crescimento do PIB, expectativas de inflação e níveis de juros, para definir as estratégias de alocação setorial dentro do Fundo.

Alterações na legislação (Resolução CMN 5.118 /2024) podem apresentar novos desafios para a emissão de CRI's por empresas que não sejam do setor imobiliário, potencialmente influenciando a trajetória de crescimento descrita acima. Por outro lado, abre oportunidade de crescimento para fundos imobiliários que tenham originação de papéis de crédito para fomentar a indústria imobiliária brasileira.

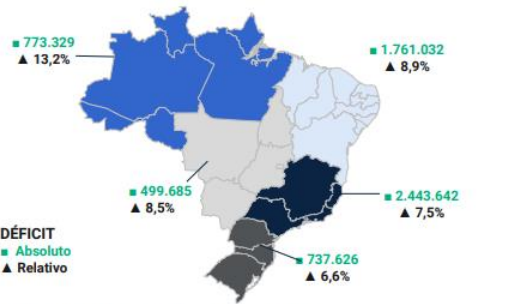
Nos últimos anos, o segmento de fundos imobiliários de crédito ganhou maior representatividade no mercado de fundos imobiliários listados, se tornando um importante veículo de investimento.

Momento de Mercado

1	Déficit habitacional	Alta demanda por moradias	2	Desempenho do Setor	crescimento do setor
	Déficit Habitacional	Déficit Habitacional		Crescimento	Crescimento
	6.215.313	8,3%		19%	21%
	Residências	Residências		Unidades Lançadas em 2024	Valor Global de Lançamento
✓	Déficit habitacional no Brasil permanece em patamares elevados		✓	Recorde de unidades lançadas em 2024, com crescimento na região sudeste (22,5%)	
✓	Atuação histórica do governo no incentivo à habitação		✓	Unidades residenciais lançadas do MCMV cresceram 44,2% em 2024	
✓	Mercado de capitais como solução de crédito imobiliário para os incorporadores		✓	Menor tempo de escoamento de oferta dos últimos anos (8,4 meses de estoque)	

Fonte: Anuário do Mercado Imobiliário 2024 - SecoviSP
As Análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a desempenhos do mercado, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O cenário atual 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.

Déficit Habitacional – Brasil 2022



Lançamentos Residenciais no Brasil



Estudo de Viabilidade

Para projetar este Estudo de Viabilidade, a equipe de gestão do fundo utilizou como base as estimativas de fluxo de caixa dos ativos escolhidos para compor a carteira indicativa apresentada anteriormente e as perspectivas macroeconômicas de mercado descritas neste Estudo de Viabilidade.

Processo de Investimento | Originação

Originação Ativa			
1	Estudo da Região de Interesse Levantamento de regiões estratégicas com potencial de crescimento imobiliário e identificação dos incorporadores atuantes na região	30	Operações Analisadas
2	Visitas aos Incorporadores Reunião com incorporadores para discutir oportunidades de investimento em produtos alinhados com a estratégia da gestora	10	Visitas Realizadas
3	Análise Inicial do Projeto Avaliação do histórico de projetos, endividamento, estrutura societária, contrato social e IR dos sócios e avalistas	8	Avaliações de Projeto
4	Análise detalhada e visita do Empreendimento Análise detalhada do projeto, com aplicação de stress tests e uso de premissas da gestora, considerando aspectos como custos, prazos, velocidade de vendas, viabilidade técnica, estudo da região e o apoio de softwares especializados para mensuração de dados locais.	3	Apresentadas em Comitê
5	Comitê de Crédito O projeto é submetido a avaliação de risco pelo rating interno proprietário da gestora e submetido análise do comitê	1	Aprovada

Fonte: Gestora
As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia 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.

Processo de Investimento | Análise

Informações do Incorporador	Validação do Projeto e Informações	Análise Financeira
✓ Análise do histórico de projetos e estrutura societária da incorporadora	✓ Avaliação técnica e financeira do projeto, contemplando custos, prazos e velocidade de vendas	✓ Projeções de fluxo de caixa com cenários de Stress Test
✓ Verificação do contrato social e declaração de IR dos sócios e avalistas	✓ Estudo de viabilidade e análise regional com apoio de software para dados locais	✓ Avaliação da capacidade de pagamento e dos riscos da operação
✓ Avaliação do pipeline de projetos do Incorporador	✓ Diligência técnica e Background Check via plataforma Dimensa	✓ Definição do score do devedor com base nas análises realizadas
Localização do Projeto	+ Cenários Adversos	= Segurança & Resiliência do Investimento

Fonte: Gestora
As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia 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.

Processo de Investimento | Comitê de Crédito

Crítérios de Avaliação

- Operação é encaminhada para deliberação no comitê, seguindo critérios técnicos e de governança
- Rating interno individual definido a partir de análises financeiras e qualitativas, refletindo o risco de crédito da operação
- A aprovação exige nota mínima de *rating*, assegurando um processo decisório padronizado

Características do Comitê

Semanal

Frequência

6

Participantes

1

Analista de Investimento

Unânime

Critério para aprovação de operações

2

Gestores presentes

3

Membros de Demais áreas da EXA

Fonte: Gestora

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia 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.

Ponderação de Risco Comitê EXA

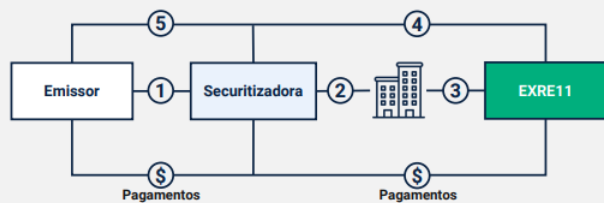
Critério	Peso
Gestão da Companhia	5%
Sucessão	5%
Qualidade das Informações	5%
LTV	15%
Desconto de Venda Forçada	10%
Bacen/Serasa	5%
Relacionamento Bancário	5%
VSO (Venda Sobre Oferta)	10%
Localização do Empreendimento	15%
Estruturas de Contrato	10%
Pessoa Politicamente Exposta	5%
Tipo de Cliente e Revisão	10%

Processo de Investimento | Estruturação

Due Diligence Legal e Operacional

- Diligência legal conduzida por escritórios de advocacia alinhados às melhores prática de mercado
- Estruturação jurídica com foco em governança e mitigação de riscos em todas as etapas da operação
- Contratação dos prestadores e monitoramento da formalização das garantias necessárias à proteção da operação

Fluxograma CRI



Fonte: Gestora

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia 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.

Passo a Passo da Estruturação do CRI

- Empresa Emissora realiza a emissão de debêntures, que são subscritas por uma securitizadora
- A securitizadora emite os CRI, conforme previsto no regulamentação vigente (ICVM 160)
- Os CRI são integralizados pelo fundo de investimento
- O Fundo de Investimento integraliza o CRI e a Securitizadora recebe os recursos na conta do patrimônio separado dos CRI
- A securitizadora, então utiliza esses recursos para integralizar as debêntures junto à empresa emissora

Processo de Investimento | Monitoramento

Monitoramento Financeiro

Elaboração de relatórios mensais e avaliação de desempenho da operação

- Acompanhamento da evolução físico-financeira dos projetos, realizado pela EXA e por prestadores de serviços especializados
- Monitoramento do fluxo de recebíveis, buscando previsibilidade de caixa e gestão eficiente dos recursos
- Análise da velocidade de vendas e dos preços das unidades comercializadas, garantindo aderência ao mercado e suporte à tomada de decisão

Monitoramento de Engenharia

Acompanhamento e mitigação de possíveis desvios e atrasos de obra e custos

- Visitas técnicas periódicas aos projetos, realizadas mensalmente para ativos localizados em São Paulo e trimestralmente para ativos em outros estados
- Elaboração de relatórios de visitas, com análise detalhada do estágio físico da obra e eventuais pontos de atenção identificados
- Equipe formada por profissionais com formação em engenharia, capacitados tecnicamente para avaliar os projetos

Em nossa visão, o monitoramento contínuo das operações é fundamental para a preservação dos investimentos, permitindo a antecipação de adversidades e a proteção da saúde financeira da operação

Estratégia de Investimento

Tese Principal

EXRE11

50%

50%

Projetos AAA

Operações Estruturadas

Alocação por Setor

Pulverizado

30,0%

Desenvolvimento

25,0%

Residencial

37,5%

Loteamento

7,5%

Fonte: Gestora

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia 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.

1

Projetos AAA

Investimento em desenvolvimento

2

Operações Estruturadas

Time com +20 anos de experiência em estruturação

Incorporador AAA	Rentabilidade	Operações Estruturadas	Rentabilidade
50%	CDI+4,0%	50%	CDI+4,1%
Pipeline	Projetado	Pipeline	Projetado

✓

Participação em projetos de incorporadoras com Rating AAA

✓

Projetos com maior previsibilidade de fluxos de caixa

✓

Alocação em empreendimentos pós-aprovação de projeto e avanço significativo de vendas

✓

Alocação em operações de crédito originados pela EXA

✓

Projetos localizados em praças urbanas do país

✓

Buscam operações com pacote de garantias reais, proporcionando baixo Loan-to-Value ("LTV")

Consideramos, neste Estudo de Viabilidade, o montante inicial da oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Trabalhamos com um pipeline indicativo com diversas operações de mercado e que estão descritas na tabela a seguir.

EXRE11 – Pipeline Indicativo

Localização das Operações em Pipeline

+60%

do pipeline está localizado na região Sudeste

Pipeline Exa Capital

Operação	Segmento	Volume (R\$)	% PL	Prazo (Anos)	Indexador	Taxa de Compra
Operação 1	Residencial	15.000.000	7,50%	3,24	CDI +	4,50% a.a.
Operação 2	Loteamento	15.000.000	7,50%	3,29	CDI +	4,50% a.a.
Operação 3	Residencial	15.000.000	7,50%	3,30	CDI +	4,00% a.a.
Operação 4	Residencial	10.000.000	5,00%	3,35	CDI +	4,00% a.a.
Operação 5	Residencial	10.000.000	5,00%	3,36	CDI +	3,50% a.a.
Operação 6	Pulverizado	10.000.000	5,00%	3,39	CDI +	4,00% a.a.
Operação 7	Residencial	10.000.000	5,00%	3,43	CDI +	4,50% a.a.
Operação 8	Residencial	15.000.000	7,50%	2,92	CDI +	3,50% a.a.
Total Operações Estruturadas		100.000.000	50%	3,28	CDI +	4,1 % a.a.
Operação 9	Pulverizado	50.000.000	25,00%	2,90	CDI +	4,00% a.a.
Operação 10	Residencial	50.000.000	25,00%	2,87	CDI +	4,00% a.a.
Total Operações AAA		100.000.000	50%	2,88	CDI +	4,0 % a.a.

Fonte: Gestora

NÃO OBTENDO O DEPOSITO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇAMENTAIS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANTES NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERANÇADA 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.

Essa tabela busca apresentar ao investidor o perfil dos papéis que buscamos trazer para a carteira do Fundo, mas não representando papéis já adquiridos para a carteira do fundo.

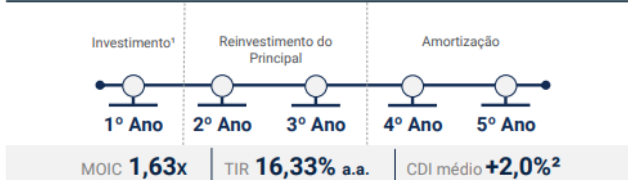
7

147

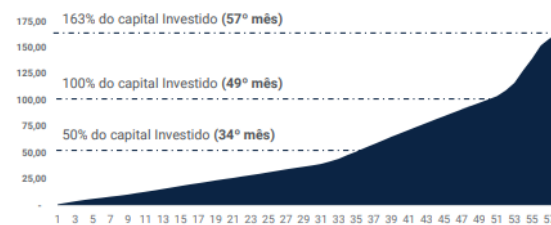
Projeção de Rentabilidade do Fundo

DRE Gerencial Estimada	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado Bruto Apurado pelo Fundo	37.613.127	34.083.357	33.515.577	26.108.919	11.562.051
Custos Recorrentes	-2.427.627	-2.536.323	-2.623.513	-2.124.433	-1.042.566
Custos da Oferta	-6.540.000	-	-	-	-
Resultado Líquido	28.645.500	31.547.035	30.892.064	23.984.486	10.519.485
Spread Over DI (CDI+)	0,5% a.a.	2,0% a.a.	2,2% a.a.	1,9% a.a.	3,1% a.a.

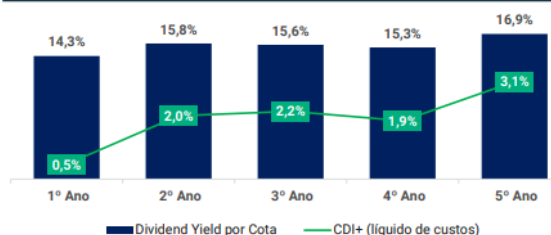
Cronograma de Investimento e Amortização do Fundo

[illegible]

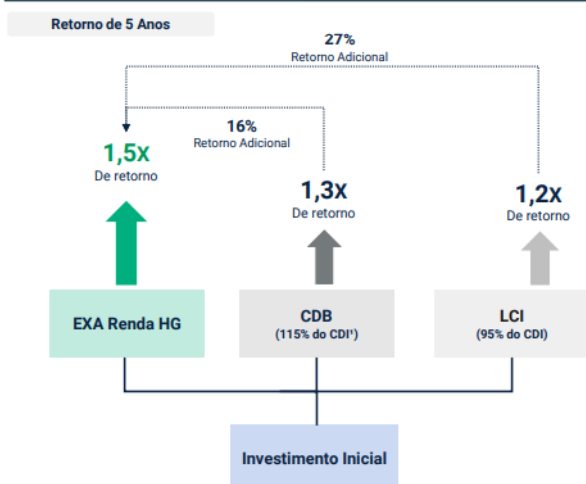
Cenário Base – Retorno Alvo Acumulado



Dividend Yield



Simulação de Investimento



Fonte: Gestora

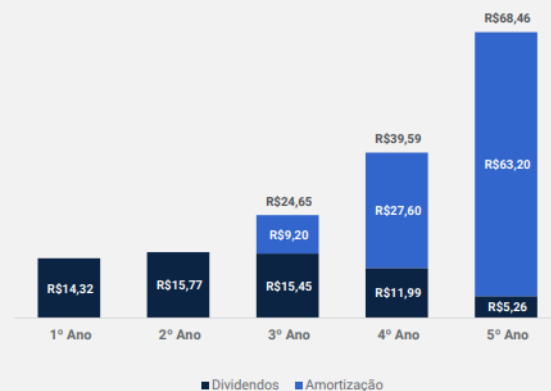
*Notas: Considerando imposto de renda na alíquota de 15%.

(1) A expectativa de distribuição de rendimentos projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pela Gestora, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento, uma taxa real podendo ser significativamente diferente (1) e não constitui e/ou oferta de garantia de que a Gestora conseguirá destinar os recursos orçamentários da forma prevista no presente estudo. A distribuição projetada, a qualquer momento, poderá não ocorrer e/ou não ser suficiente para a presente data.

(2) A presente análise impressa prevê a não representação a nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como primeira, garantia ou subsídio de rentabilidade futura, mínima ou máxima.

Cronograma Devolução de Investimento

Simulação considerando um investimento de **1 cota**, equivalente a **R\$100**:



Visão Geral

Oferta

1ª Emissão do Exa Renda High Grade

Gestor

Exa Capital

Regime Tributário

Isenção de Imposto de Renda na Distribuição de Dividendos Exclusivamente para Pessoas Físicas

Ambiente de negociação

MDA – Balcão B3 (CETIP)

Prazo do Fundo

5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, nos termos do regulamento do Fundo.

*Nota: Considerando Gross-up de imposto de renda na alíquota de 15%.

Highlights da Oferta

R\$ 200MM

CDI + 4,4% a.a.¹
Rentabilidade média

16,32% a.a.
Dividend Yield Médio
Líquido de IR

R\$ 100,00

135% CDI ¹

Retorno Projetado

1,27% a.m.
Dividend Yield Médio
Líquido de IR

Cronograma da Oferta



Encerramento do Período de Subscrição
31 de Julho de 2025



Liquidação da Oferta
05 de Agosto de 2025

Estudo de Caso – Operação de Permuta

Tese de Investimentos em Permutas MCMV

Crédito Associativo

- ✓ **Modalidade de financiamento** específica para imóveis residenciais que atendem a determinados padrões. Bastante utilizado em programas habitacionais do governo, como o **Minha Casa, Minha Vida**, que oferecem benefícios e subsídios para a aquisição da casa própria.
- ✓ **Uma vez firmado o acordo com a Caixa Econômica Federal**, o capital necessário para a construção é liberado antes mesmo do início das obras. Essa antecipação garante à incorporadora ou construtora os recursos para dar vida ao projeto.

Vantagens da Operação – Visão da Gestora

- ✓ **Maior previsibilidade no recebimento dos fluxos.** Os recursos são desembolsados pela Caixa Econômica Federal na medida que ocorre o avanço de obra.
- ✓ **Riscos de aprovações mitigados com o timing de entrada.** Fundo só adquire participação após cumprimento de pré-requisitos estabelecidos:
 - I. Aprovação dos projetos
 - II. Atingimento de percentual mínimo de vendas, consolidando a viabilidade da tese.

Fonte: Gestora
Fonte Imagem: <https://www.direcional.com.br/empreendimentos/>
(*) As informações contidas neste estudo tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui incluídas não sofrerão alterações ao longo do tempo ou devido a erros, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. • O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DA GESTORA SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DA GESTORA, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.

São Paulo, 18 de junho de 2025.

DocuSigned by
TACIO DUCHENIE CANDALAFIT 48191407824
CPF: 48191407824
Signing Time: 18/06/2025 14:06:56 CDT
O: ICF Brasil, OJ: Sociedade da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC_SAFENED_RFB_v4
ID: 18D6C3640106491...

DocuSigned by
Vinicius SACREIRA PACHA 4324308851
CPF: 4324308851
Signing Time: 18/06/2025 13:59:57 CDT
O: ICF Brasil, OJ: Sociedade da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC_SAFENED_RFB_v4
ID: 18D6C3640106491...

EXA CAPITAL ASSET LTDA.

Responsável pelo Estudo de Viabilidade:

Assinado por:
Raphael de Melo Borache
18D6C3640106491...

RAPHAEL DE MELO BORACHE
CPF: 356.593.718-17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	61.232.706/0001-73
Data de Funcionamento:	16/06/2025	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0OE1CTF006	Quantidade de cotas emitidas:	200.000.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	CETIP
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º Andar- Leblon- Rio de Janeiro- RJ- 22440-032	Telefones:	(11) 3027 -2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	06/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: EXA CAPITAL ASSET LTDA.	52.213.100/0001-08	Rua Jerônimo da Veiga, 384, Andar 12 Jardim Europa, São Paulo, SP CEP 04536-001	(21) 3514-0000
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61..36.6.9/36/0-00	AV PRESIDENTE JUSCELINO 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 S.A.	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: 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: Não possui informação apresentada.			
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.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site https://www.oliveiratrust.com.br .			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, 5º ANDAR, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.2	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.			
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.3	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.			
	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	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	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 175. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e dois 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\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas 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.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade:	49
	Profissão:	Administrador	CPF:	279.902.288-07
	E-mail:	Juridico.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
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	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		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal		Não			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não			
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	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%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/), do Fundo (www.xpasset.com.br) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	N/A					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Não há chamada de capital prevista para o fundo.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE

(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 Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“Outorgante”), na qualidade de cotista da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”) do EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 61.232.706/0001-73 (“Classe”), administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Administradora”) e gerido pela EXA CAPITAL ASSET LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08 (“Gestora”), nomeia e constitui DANIEL ALVES FERREIRA, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 140.613, PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 273.180, ANDERSON CARLOS KOCH, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 282.288, RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 151.824 e DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210 (“Outorgados”), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhes os poderes para, isoladamente, e em nome do Outorgante:

(1) representar e votar em nome do Outorgante, enquanto cotista da Classe, 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 pela seguinte ordem do dia: (i) *pela aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, cessão e/ou permuta, de cotas de fundos de investimento, de certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes (“Ativos em Situação de Conflito de Interesses”)*, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados na proposta da Administradora; e (ii) *exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou*

geridos pela Administradora e/ou Gestora ou partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; ou (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, compatíveis com as necessidades da Classe; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 (“Ativos de Zeragem” e, em conjunto com os Ativos em Situação de Conflito de Interesses, simplesmente “Ativos Conflitados”);

(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 da Classe, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na assembleia geral de Cotistas que deliberará sobre a ordem do dia acima elencada e os tivesse praticado pessoalmente (“Assembleia de Conflito de Interesses”); e

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

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição pela Classe dos Ativos Conflitados descritos acima é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses.

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 pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Oferta”) e disponibilização do respectivo anúncio de encerramento.

Em que pese a disponibilização da procuração de conflito de interesses, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, de Ativos Conflitados.

PARA MAIORES 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 DEFINITIVO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista da Classe, confere poderes específicos aos **OUTORGADOS** 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) aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, cessão e/ou permuta, de Ativos em Situação de Conflito de Interesses até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I, bem como pela aprovação da aquisição, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, de Ativos de Zeragem.

Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

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 em vigor, à efetiva subscrição e integralização, pelo Outorgante, de cotas da Classe, de forma que o Outorgante se torne cotista da Classe.

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 Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, 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) não é irrevogável e irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a matéria da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada 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 Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

- (C) A presente procuração é outorgada pelo Outorgante aos Outorgados, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada dos ativos da Classe, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.
- (D) A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação ou da ordem de investimento, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.
- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida Assembleia de Conflito de Interesses, 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 Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911).
- (F) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores dos Outorgados.
- (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, ou suas eventuais reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2025.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Critérios para aquisição de CRI em situação de conflito de interesses:

- (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 na CVM;
- (iii) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (iv) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia - SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e
- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para aquisição de FII em situação de conflito de interesses:

- (i) **Ambiente de negociação.** As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de balcão;
- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário; e
- (iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:

- (i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido preço considerado como preço vil, a critério do Gestor;
e
- (ii) na hipótese de alienação de CRI, o respectivo preço seja o maior entre curva e mercado.

CrITÉRIOS para aquisição de Ativos de Zeragem

- (i) No caso de aquisição de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe nos Ativos de Zeragem; e
- (ii) na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado.

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

PARA MAIORES 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)



ANEXO V

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DE MATÉRIA RELATIVA A 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 Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”) do EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 61.232.706/0001-73 (“Classe”), 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 artigo 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 Responsabilidade Limitada do Exa Renda High Grade 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 da Classe (“Oferta”), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, observada a possibilidade de realização por meio do procedimento de consulta formal.

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 (i) pela aprovação da realização de operações pela Classe na aquisição, venda, cessão e/ou permuta, de cotas de fundos de investimento, de certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral de Ativos e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Ativos que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Gestora ou de partes relacionadas a estes (“Ativos em Situação de Conflito de Interesses”), até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que

observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os critérios de elegibilidade elencados no Anexo I a esta Proposta da Administradora; e (ii) exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora; ou (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora, compatíveis com as necessidades da Classe; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 (“Ativos de Zeragem” e, em conjunto com os Ativos em Situação de Conflito de Interesses, simplesmente “Ativos Conflitados”).

Critérios de Elegibilidade a Serem Observados na Aquisição de Ativos Conflitados

Critérios para aquisição de CRI em situação de conflito de interesses:

- (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 na CVM;
- (iii) **Prazo.** Os CRI deverão ter prazo de vencimento de, no mínimo, 1 (um) ano;
- (iv) **Remuneração.** Os CRI deverão ser remunerados por um ou mais dos seguintes critérios: (i) por percentual da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ou por percentual da taxa básica de juros da economia brasileira do Sistema Especial de Liquidação e custódia - SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil, em qualquer caso, acrescida ou não de sobretaxa; (ii) por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (i) acima; (iii) por taxas de juros pré-fixadas; (iv) poderão ter seu valor nominal unitário atualizado monetariamente pela variação de índices de preços divulgados publicamente, incluindo mas não se limitando ao Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), Índice de Preços ao Consumidor (INPC); ou, ainda, (v) outros índices de preços não listados no item (iv); e
- (v) **Concentração.** O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para aquisição de FII em situação de conflito de interesses:

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

- (ii) **Oferta pública.** As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário; e
- (iii) **Limite por emissão.** O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Critérios para venda de Ativos em situação de conflito de interesses:

- (i) **Preço de Venda.** Não poderá ser vendido preço considerado como preço vil, a critério da Gestora; e
- (ii) na hipótese de alienação de CRI, o respectivo preço seja o maior entre curva e mercado.

Critérios para aquisição de Ativos de Zeragem

- (i) No caso de aquisição de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe nos Ativos de Zeragem; e
- (ii) na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado.

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

PARA MAIORES 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, 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) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

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) 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) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas da Classe 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, e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora (“**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.

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores sob condição suspensiva à integralização das Cotas por ele subscritas, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, para deliberar pela aquisição, pela Classe, de Ativos Conflitados, tendo em vista que nos termos da Resolução CVM 175 tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

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 a matéria a ser votada na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) não é irrevogável e irretratável; (iii) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário a matéria da ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses; (iv) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o investidor tornar-se, efetivamente, cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da Assembleia de Conflito de Interesses; (v) será outorgada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A outorga de procuração para representação na Assembleia de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico, ou digital a partir do ato da assinatura do Termo de Aceitação ou da ordem de investimento, observados os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia de Conflito de Interesses.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, pelo investidor, unilateralmente, (i) até o dia anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro CEP 22290-911, aos cuidados da Administradora; (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio para o e-mail jur.fundosestruturados@xpi.com.br e adm.fundos@xpi.com.br; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses, conforme aplicável.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e a Gestora incentivam e destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses, de Ativos Conflitados.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, A CLASSE PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE.

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.

Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo

CEP 22290-911 - Rio de Janeiro, RJ

* * *



PROSPECTO DEFINITIVO

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

EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA



administração
fiduciária

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

GESTORA



EXA CAPITAL ASSET LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS