

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

### ARZ CONFIDAS DWIGHT REAL ESTATE CREDIT PRÉ FUNDO DE

### INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR

### RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.823.061/0001-79

Registro CVM de Funcionamento do Fundo sob o nº 0589098, em 26 de novembro de 2025  
Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Financeiro, tipo "Multimercado Investimento no Exterior"  
Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2025/231, em 28 de novembro de 2025

Administrado por



administração  
fiduciária

Gerido por



**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, Botafogo – Rio de Janeiro/RJ  
("Administradora" ou "Coordenador Líder")

**ARZ CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 53.852.674/0001-80  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1600, 5º andar,  
Vila Nova Conceição, São Paulo/SP  
("Gestora")

No montante de, inicialmente,

**R\$ 500.000.000,00\***

(quinhentos milhões de reais)

## I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

O ARZ CONFIDAS DWIGHT REAL ESTATE CREDIT PRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento financeiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 63.823.061/0001-79 ("Fundo"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários na categoria "administrador fiduciário", por meio do Ato Declaratório CVM sob o nº 10.460, de 26 de junho de 1999 ("Administradora") e gerido pela **ARZ CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1600, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 53.852.674/0001-80, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 22.721, de 11 de novembro de 2024 ("Gestora") (sendo o Fundo, a Gestora e a Administradora, em conjunto, os "Ofertantes"). A coordenação da oferta do Fundo ("Oferta") será conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), nos termos do art. 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores" e "Investidores Qualificados").

Os Ofertantes comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas do Fundo ("Cotas" e "Primeira Emissão"), todas nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), submetida ao rito de registro automático, a ser realizada nos termos do art. 26, inciso VI, alínea "b" da Resolução CVM 160. O Montante Inicial da Oferta poderá, a critério da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas inicialmente aprovada, equivalente a até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), resultando em um acréscimo de até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), mediante a possibilidade de exercício do lote adicional, conforme previsto no art. 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"); ou (ii) reduzido, em razão da possibilidade de distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Distribuição Parcial"), permitindo a efetiva distribuição das Cotas mesmo em valor inferior ao Montante Inicial da Oferta. Assim, caso sejam colocadas as Cotas do Lote Adicional, a Oferta poderá compreender a emissão de até 6.250.000 (seis milhões e duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais) ("Montante Total da Oferta").

Será admitida, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, poderá encerrar a Oferta. Ainda, a aplicação inicial mínima por investidor será de R\$5.000,00 (cinco mil reais), equivalente a 50 (cinquenta) Cotas.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo vigente nesta data ("Regulamento").

## II. LOCAIS DE ACESSO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO

O Anúncio de Início, bem como eventuais documentos adicionais da Oferta, estarão disponíveis nos seguintes endereços e na páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e Fundos.NET:

- **Administradora**

Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>

Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “ARZ CONFIDAS DWIGHT REAL ESTATE CREDIT PRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, clicar na opção desejada.

- **Gestora**

Website: <https://arzcapital.com.br/gestora/>

Neste website, localizar o documento desejado.

- **Coordenador Líder**

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do ARZ CONFIDAS DWIGHT REAL ESTATE CREDIT PRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar a opção desejada.

- **Comissão de Valores Mobiliários (CVM)**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Outros Fundos”, em seguida, buscar por “ARZ CONFIDAS DWIGHT REAL ESTATE CREDIT PRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar a opção desejada.

- **Fundos.NET:**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar a 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 “ARZ CONFIDAS DWIGHT REAL ESTATE CREDIT PRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada.

### III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Nos termos do art. 27, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, a Oferta foi dispensada de elaboração de lâmina e prospecto preliminar e/ou definitivo, por se tratar de uma oferta de cotas de fundo de investimento financeiro fechado destinado a Investidores Qualificados.

### IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 28 de novembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FIF/PRI/2025/231.

### V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>1</sup>
1	Requerimento e Concessão de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	28/11/2025
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (Roadshow)	01/12/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/12/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/01/2026
5	Procedimento de Alocação	28/01/2026
6	Liquidação da Oferta	30/01/2026
7	Data Máxima para Publicação do Anúncio de Encerramento	27/05/2026

<sup>1</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando, à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

## VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS POR MEIO DOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

AS COTAS SERÃO DEPOSITADAS PARA: (I) DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, NO 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 FUNDOS21 – MÓDULO DE FUNDOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO AS NEGOCIAÇÕES E EVENTOS DE PAGAMENTO LIQUIDADOS FINANCEIRAMENTE E AS COTAS CUSTODIADAS ELETRONICAMENTE NA B3. A COLOCAÇÃO DE COTAS OBJETO DA OFERTA 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 O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO POR CONTA E ORDEM, DE ACORDO COM AS REGRAS DEFINIDAS ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A GESTORA.

OS TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU ORDENS DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOCÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO LIQUIDADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, DE ACORDO COM O CRONOGRAMA ACIMA.

NOS TERMOS DO ART. 27, PARÁGRAFO 1º DA RESOLUÇÃO CVM 160, A OFERTA FOI DISPENSADA DE ELABORAÇÃO DE LÂMINA E PROSPECTO PRELIMINAR E/OU DEFINITIVO, POR SE TRATAR DE UMA OFERTA DE COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCIERO FECHADO DESTINADO A INVESTIDORES QUALIFICADOS.

A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA DO FUNDO SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DISPONIBILIZADOS NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS ATIVOS POR ELA INVESTIDOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRIPTAS NO REGULAMENTO. CONSIDERANDO O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, OBSERVADO, AINDA, O DISPOSTO NO REGULAMENTO E NA RESOLUÇÃO CVM 160.

O FUNDO, A CLASSE E AS COTAS DO FUNDO NÃO SÃO QUALIFICADAS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS E A PRIMEIRA EMISSÃO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, À CVM E/OU NO FUNDOSENT.NET, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS ACIMA.



COORDENADOR LÍDER



A data deste Anúncio de Início é 28 de novembro de 2025.