

# PROSPECTO PRELIMINAR

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

## XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 67.064.406/0001-09

CÓDIGO ISIN DO FUNDO Nº BR0SH8CTF004  
CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 6733226UNA

Classificação ANBIMA: Papel Fundos | Gestão ativa | Multicategoria

ADMINISTRADORA



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, CEP  
22250-911, Rio de Janeiro – RJ

("Administradora")

GESTORA



XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 37.918.829/0001-88

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

("Gestora")

COORDENADOR LÍDER



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, CEP  
22250-911, Rio de Janeiro – RJ

("Coordenador Líder")

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 9.000.000 (nove milhões) de cotas integrantes da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de cotas da classe única de responsabilidade limitada do **XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.064.406/0001-09 ("Fundo", "Classe", "Cotas" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão").

A Oferta será realizada no montante inicial de até

# R\$ 900.000.000,00\*

(novecentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, 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), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c" da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, será de R\$ 0,13 (treze centavos de reais) 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 e será arcado diretamente pela Classe.

Na hipótese de excesso de demanda pelas Cotas, o Fundo poderá distribuir, por decisão conjunta do Coordenador Líder e do Gestor, um montante adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 2.250.000 (dois milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas adicionais ("**Cotas do Lote Adicional**"), equivalente a R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), sem a necessidade de registro perante a CVM, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida) ("**Lote Adicional**"). Assim, caso seja colocado o Lote Adicional, a Oferta poderá compreender a emissão de até 11.250.000 (onze milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas, perfazendo, considerando o Preço de Emissão, o montante total de até R\$ 1.125.000.000,00 (um bilhão cento e vinte e cinco milhões de reais).

As Cotas da Oferta poderão ser 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 ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("**Balcão 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 (conforme abaixo definido) 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 Gestora, com a intervenção anuência do Fundo e da Administradora.

O Fundo não contará com o pagamento de taxa de performance à Gestora.

**É admissível o recebimento de intenções de investimento em 12 de junho de 2026. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretroatáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos das condições da Oferta.**

**Este Prospecto Preliminar e os documentos da Oferta foram analisados pela ANBIMA sob o protocolo nº OF000084/2026, em 28 de junho de 2026. Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c" da Resolução CVM 160, em razão do Convênio CVM-ANBIMA, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão prévia pela CVM.**

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 175 (conforme abaixo definida). 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 Preliminar, nas páginas 17 a 38.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, em 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 Preliminar poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo (em conjunto e indistintamente com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"), 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 Preliminar é 08 de junho de 2026.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta .....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo.....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	5
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 .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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.....	15
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>17</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	19
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental .....	19
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa .....	20
Restrição para resgate das cotas e distribuição dos resultados.....	20
Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo.....	20
Inexistência de rendimento pré-determinado.....	20
Risco de crédito.....	20
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....	21
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe .....	21
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta .....	22
Risco de mercado das Cotas da Classe .....	22
Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa .....	22
Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe.....	22
Riscos relativos ao investimento em CRI, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	23
Riscos institucionais.....	23
Riscos tributários.....	24
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	25
Risco de potencial conflito de interesse.....	25
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	26
Risco regulatório .....	26
Escala Qualitativa de Risco: Maior .....	27
Risco imobiliário.....	27
Risco jurídico .....	27
Risco de decisões judiciais desfavoráveis .....	27
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	27
Riscos relacionados à liquidez.....	28
Risco da marcação a mercado.....	28
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	28
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição.....	28
Risco de desempenho passado.....	29
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....	29
Risco de não concretização da Oferta.....	30





Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	30
Risco de restrição na negociação dos ativos.....	30
Risco operacional.....	30
Risco de concentração da carteira da Classe.....	30
Risco relativo à concentração e pulverização.....	31
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição.....	31
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora.....	31
Risco relacionado à celebração do Compromisso de Compra e Venda.....	31
Risco de governança.....	32
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	32
Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	33
Riscos associados à liquidação do Fundo.....	33
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	33
Risco de uso de derivativos.....	33
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.....	33
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	34
Riscos de investimento de longo prazo.....	34
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.....	34
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.....	34
Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder.....	34
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência.....	35
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	35
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	35
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI.....	35
Escala Qualitativa de Risco: Menor.....	35
Risco relativo às novas emissões de Cotas.....	36
Risco decorrente de alterações do Regulamento.....	36
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	36
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento.....	36
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	37
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos.....	37
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional.....	37
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	37
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>39</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:.....	41
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>45</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	47
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	47
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).....	47
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	47
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>49</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	51
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	51



7.3	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	51
<b>8.</b>	<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>53</b>
8.1	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	55
8.2	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	56
8.3	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	60
8.4	Regime de distribuição .....	60
8.5	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	61
8.6	Admissão à negociação em mercado organizado .....	63
8.7	Formador de mercado .....	63
8.8	Contrato de estabilização, quando aplicável .....	64
8.9	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	64
<b>9.</b>	<b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>65</b>
9.1	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	67
<b>10.</b>	<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>69</b>
10.1	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta.....	71
<b>11.</b>	<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>73</b>
11.1	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	75
11.2	Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....	78
<b>12.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>81</b>
12.1	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	83
<b>13.</b>	<b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>85</b>
13.1	Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	87
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 .....	87
<b>14.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>89</b>
14.1	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora.....	91
14.2	Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	91
14.3	Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	91
14.4	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	92
14.5	Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	92
14.6	Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	92
<b>15.</b>	<b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>93</b>

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....	107
<b>ANEXO II</b>	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E REGULAMENTO VIGENTE.....	129
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	163
<b>ANEXO IV</b>	MATERIAL PUBLICITÁRIO .....	183





## **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, conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160 e 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 no Ato de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definido) e no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Classe Única Responsabilidade Limitada do XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora (conforme abaixo definido), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de gestora ("Gestora"), celebrado em 05 de junho de 2026 ("Contrato de Distribuição").

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado em 28 de junho de 2026, o qual também aprovou a Emissão, a Oferta e a versão vigente do regulamento do Fundo ("Ato de Aprovação da Oferta" e "Regulamento", respectivamente).

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

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

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

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

As Cotas da Classe: **(i)** serão emitidas em série única, não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas, e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis, nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e do artigo 5º, §7º, da Resolução CVM 175; **(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, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** corresponderão, cada uma, a 1 (um) voto nas assembleias gerais e/ou especiais de Cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios CVM nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas ("Custodiante" e "Escriturador", conforme aplicável) 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 atribuídas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i) (a)** nos termos do artigo 2º, parágrafo 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; **(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 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 **(c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme definido abaixo) 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\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Cotas, em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”).

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

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou 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 e/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 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 32 DESTE PROSPECTO.**

#### **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, 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 e a Gestora, com a interveniência anuência do Fundo e da Administradora, 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.

As Cotas estão custodiadas eletronicamente na B3.

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\$ 0,13 (treze centavos de reais) 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 e será arcado diretamente pela Classe.

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

O montante da Oferta será de até R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido); ou **(ii)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido).



Na hipótese de excesso de demanda pelas Cotas, o Fundo poderá distribuir, por decisão conjunta do Coordenador Líder e do Gestor, um montante adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 2.250.000 (dois milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas adicionais ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), sem a necessidade de registro perante a CVM, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional").

As Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas, total ou parcialmente, até o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sendo que a distribuição das Cotas do Lote Adicional, se houver, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder. Assim, caso seja colocado o Lote Adicional, a Oferta poderá compreender a emissão de até 11.250.000 (onze milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas, perfazendo, considerando o Preço de Emissão, o montante total de até R\$ 1.125.000.000,00 (um bilhão cento e vinte e cinco milhões de reais).

O valor máximo a ser subscrito por Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas não financeiras no contexto da Oferta será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente à quantidade máxima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas ("Aplicação Máxima por Investidor"), não havendo limite máximo de investimento para outras categorias de Investidores que não se enquadrem no previsto acima (incluindo fundos de investimento, pessoas jurídicas financeiras, companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar, entre outros Investidores Institucionais).

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\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondente a 900.000 (novecentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Sem prejuízo, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160 e do Ato de Aprovação da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial").

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

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 9.000.000 (nove milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser **(i)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, ou **(ii)** aumentada em virtude da possibilidade de emissão total ou parcial do Lote Adicional.



### **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 líquidos provenientes da Oferta serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe. No mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio da Classe será destinado à subscrição de cotas da subclasse de cotas "A", de uma ou mais séries, da classe única do **XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, a ser constituído ("FII Master"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(i)** certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); **(ii)** letras hipotecárias ("LH"); **(iii)** letras de crédito imobiliário ("LCI"); **(iv)** letras imobiliárias garantidas ("LIG"); **(v)** demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e **(vi)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário (em conjunto com o FII Master, os "Ativos Alvo"). O FII Master, por sua vez, tem por política de investimento a aplicação de recursos, de forma primordial, em CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento de responsabilidade limitada ou títulos de renda fixa de liquidez compatíveis com as necessidades da Classe; e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis ("Ativos de Liquidez" e, quando em conjunto com os Ativos Alvo, "Ativos"). A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

As cotas subclasse "A" do FII Master a serem subscritas pela Classe terão senioridade em relação a outras subclasses de cotas do FII Master, e buscarão proporcionar uma rentabilidade-alvo correspondente a 94% do CDI por meio da aplicação de seus recursos nos Ativos.

#### Pipeline do FII Master

Emissor	Indexador	Spread (a.a.)	Tipo	Setor	Duration (anos)	Rating	Alocação Pretendida	Concentração
Ancar (CRI)	% DI		CRI	Incorporadora	4,61	Sem Rating		
Bild (CRI)	PRÉ		CRI	Incorporadora	3,41	A+		
Bild (CRI)	% DI		CRI	Incorporadora	3,43	A+		
Brasil Terrenos	% DI		CRI	Loteamento	3,25	AA+		
BRZ	% DI		CRI	Incorporadora	2,13	A-		
BRZ	CDI		CRI	Incorporadora	2,14	A-		
BRZ	PRÉ		CRI	Incorporadora	2,74	A-		
CashMe	IPCA		CRI	Home Equity	3,46	AAA		
CRI MRV	% DI		CRI	Incorporadora	3,1	A+		
CRI MRV	IPCA		CRI	Incorporadora	4,48	A+		
Direcional Carteira	IPCA		CRI	Tabela Direta	3,28	AAA		
Emccamp	% DI		CRI	Incorporadora	2,71	Sem Rating		
Even	% DI		CRI	Incorporadora	3,88	AA+		
Genesis Capital	IPCA		CRI		4,57	Sem Rating		
Lindenberg	% DI		CRI	Incorporadora	2,74	Sem Rating		
Lindenberg	% DI		CRI	Incorporadora	3,61	Sem Rating		
Log CP	% DI		CRI	Logística	4,13	AA+		



Emissor	Indexador	Spread (a.a.)	Tipo	Setor	Duration (anos)	Rating	Alocação Pretendida	Concentração
Log CP	% DI		CRI	Logística	2,1	AA+		
Mitre	% DI		CRI	Incorporadora	2,74	AA		
MRV (Flex) 8	IPCA		CRI	Tabela Direta	2,05	Sem Rating		
MRV (Flex) VIII	IPCA		CRI	Tabela Direta	2,55	A+		
Plano e Plano	% DI		CRI	Incorporadora	3,66	AA+		
Solfácil IV	PRÉ		CRI	GD	1,78	AAA		
SuccesPar	IPCA		CRI	Varejo	5,76	AAA		
Urba	IPCA		CRI	Loteamento	3,98	Sem Rating		
Urba (CRI Sênior)	IPCA		CRI	Loteamento	3,49	Sem Rating		
Urba (CRI)	IPCA		CRI	Loteamento	5,18	Sem Rating		
Lavvi	% DI		CRI	Incorporadora	4,36	AA		
Solfácil V	% DI		CRI	GD	-	AAA		
Solfácil V	PRÉ		CRI	GD	-	AA-		

**É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, AS CARACTERÍSTICAS RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.**

**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.**

**É POSSÍVEL QUE OS FIIS INVESTIDOS SE COMPROMETAM A ADQUIRIR UM OU MAIS ATIVOS ALÉM DOS MENCIONADOS ACIMA, UTILIZANDO OS RECURSOS PROVENIENTES DESTA OFERTA. PORÉM, AINDA QUE SEJAM ASSINADAS PROPOSTAS VINCULANTES, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS AVANÇEM, TENDO EM VISTA QUE A CONCRETIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS EM QUESTÃO DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS, OU, AINDA, FATORES EXÓGENOS E NÃO FACTÍVEIS DE PREVISÃO NESTE MOMENTO.**

**NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE TAIS POTENCIAIS NEGÓCIOS AINDA NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA.**

**A CLASSE PODERÁ APLICAR ATÉ 100% (CEM POR CENTO) DO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM COTAS DO FII MASTER, OU DE OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO QUE INVISTAM OU VENHAM A INVESTIR EM ATIVOS ALVO, QUE SEJAM ADMINISTRADOS PELA ADMINISTRADORA E/OU GERIDOS PELA GESTORA OU SUAS PARTES RELACIONADAS, OBSERVADO QUE, NESTE CASO, AS REMUNERAÇÕES EVENTUALMENTE PERCEBIDAS NO NÍVEL DAS CLASSES INVESTIDAS SERÃO CONSIDERADAS PARA FINS DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO MÁXIMAS DA CLASSE.**

**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**



Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição pela Classe de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, tendo em vista que tais aquisições configuram situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável ("Ativos Conflitados"), sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento. Ainda, os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados.

#### Assembleia Originária

Nesse sentido, considerando a política de investimentos da Classe de investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus recursos na subclasse de cotas "A", de uma ou mais séries, do FII Master, fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora e cuja carteira é gerida pela Gestora, após o encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Cotistas para deliberar ("Assembleia Originária") sobre:

- (i)** a autorização para que a Classe possa adquirir, negociar e/ou alienar Ativos Alvo, incluindo certificados de recebíveis imobiliários e fundos de investimento imobiliários, e excluindo imóveis, que sejam de titularidade e/ou emitidos, ofertados, distribuídos, intermediados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora ou por pessoas a elas ligadas e/ou relacionadas, e/ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e pela Gestora ou por pessoas a elas ligadas e/ou relacionadas, direta ou indiretamente, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, conforme aplicável, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("Critérios de Elegibilidade"), e incluindo expressamente o investimento da Classe no FII Master;
- (ii)** a orientação para que a Gestora, na qualidade de representante da Classe, vote favoravelmente no âmbito da assembleia de cotistas do FII Master, ou de qualquer outro fundo de investimento imobiliário que seja investido pela Classe (em conjunto com o FII Master, os "FII Investidos"), para autorizar que os FII Investidos possam adquirir, negociar e/ou alienar ativos alvo (conforme previsto no regulamento dos FII Investidos), incluindo certificados de recebíveis imobiliários e outros fundos de investimento imobiliário e excluindo imóveis, que sejam de titularidade e/ou emitidos, ofertados, distribuídos, intermediados ou estruturados pela Administradora, pela Gestora ou por pessoas a elas ligadas e/ou relacionadas, e/ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e pela Gestora ou por pessoas a elas ligadas e/ou relacionadas, direta ou indiretamente, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido dos FII Investidos, conforme aplicável, desde que observados os Critérios de Elegibilidade;
- (iii)** a autorização, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, para que os prestadores de serviço essenciais do Fundo (incluindo a Administradora e a Gestora), sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias de cotistas do Fundo e da Classe;
- (iv)** a orientação para que a Gestora, na qualidade de representante da Classe, vote favoravelmente no âmbito da assembleia de cotistas dos FII Investidos, a fim de autorizar, nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, que os prestadores de serviço essenciais dos FII Investidos, seus sócios, diretores e empregados do prestador de serviço, bem como partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados, possam votar em assembleias gerais ou especiais de cotistas dos FII Investidos;



- (v) aprovação para que a Classe possa **(a)** contratar partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para atuar como distribuidor de emissões subsequentes de cotas da Classe e/ou como formador de mercado para as cotas da Classe, bem como **(b)** orientar para que a Gestora vote favoravelmente na assembleia de cotistas dos FIs Investidos para contratar partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora para atuar como distribuidor de emissões subsequentes de cotas dos FIs Investidos e/ou como formador de mercado para as cotas da respectiva classe; e
- (vi) aprovação para que a Classe possa **(a)** utilizar de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco; e **(b)** orientar para que a Gestora vote favoravelmente na assembleia de cotistas dos FIs Investidos, conforme aplicável, para autorizar a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

#### Crítérios de Elegibilidade

Os seguintes critérios de elegibilidade deverão ser observados em relação ao potencialmente investimento da Classe em CRI ou FIs em situação de potencial conflito de interesses ("Crítérios de Elegibilidade").

*Crítérios 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: **(a)** 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; **(b)** por outras taxas de juros pós-fixadas não listadas no item (a) acima; **(c)** por taxas de juros pré-fixadas; **(d)** 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, **(e)** outros índices de preços não listados no item (d) acima; e
- (v) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

*Crítérios para aquisição de cotas de FII (inclusive sênior e/ou subordinada) 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 devem ser objeto de oferta pública registrada na CVM, sendo certo que poderão ser adquiridas cotas no mercado primário ou secundário, incluindo, mas não limitado, a negociação das cotas de forma privada ou por meio de leilão; e
- (iii) Limite por emissão. O investimento em FII deverá observar os limites estabelecidos nas regras aplicáveis a FII.

Os Critérios de Elegibilidade acima descrito serão observados no momento da realização do investimento pela Classe, pelo FII Master e/ou pelos FIs Investidos, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.



## Procedimentos da Assembleia Originária

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, terão a possibilidade de outorgar procuração para autorizar as transações com Ativos Conflitados no âmbito da Assembleia Originária (“Procuração”). A outorga da Procuração **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** não é irrevogável ou irretroatável; **(iii)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à transação com Ativos Conflitados; **(iv)** caso venha a 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 Originária; **(v)** será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto Preliminar 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 no patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A outorga de Procuração para representação na Assembleia Originária 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 Originária.

A outorga de poderes específicos via Procuração é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor: **(i)** até o dia anterior à data de realização da Assembleia Originária, mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora, no endereço Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro; **(ii)** até o momento de realização da Assembleia Originária, digitalmente, mediante envio para os e-mails [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) e [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br) ou, ainda, **(iii)** mediante comparecimento do Investidor na Assembleia Originária, caso esta ocorra de forma presencial, conforme aplicável.

Não obstante, a Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a votarem na Assembleia Originária e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

Caso as matérias não sejam aprovadas pelos Cotistas, a Classe não estará autorizada a adquirir os Ativos Conflitados.

## Compromisso de Compra e Venda

Adicionalmente à Procuração, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, poderão celebrar o “*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário*”, conforme anexo aos Documentos de Aceitação, junto ao ASPIS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO, fundo de investimento multimercado inscrito no CNPJ sob o nº 61.414.981/0001-08 (“Aspis FIM” e, em conjunto com os Investidores, “Partes”), para fins de disciplinar a possibilidade de o Aspis FIM, mediante solicitação do Investidor, até o final do prazo de duração das Cotas do Fundo, adquirir as Cotas subscritas pelo Investidor no âmbito da Oferta no ambiente de Balcão B3, considerando-se, para tanto os termos e condições previstos no instrumento anexo ao respectivo Documento de Aceitação (“Compromisso de Compra e Venda”).

A possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda tem por objetivo conferir maior proteção ao patrimônio do Fundo e aos interesses dos Cotistas, assegurando mecanismo de saída ou de mitigação de riscos nas situações expressamente acordadas entre as partes por meio do Compromisso de Compra e Venda. Para mais informações, vide fator de risco “Risco relacionado à celebração do Compromisso de Compra e Venda”, na página 31 deste Prospecto Preliminar.

O valor a ser pago ao Investidor pela será equivalente ao valor na curva das Cotas de acordo com o patrimônio líquido do FII, apurado no mesmo Dia Útil do envio da Ordem de Compra. O Investidor poderá verificar o valor na curva das Cotas por meio do aplicativo da XP Investimentos, o qual poderá

ser atualizado diariamente, sendo certo que o aplicativo da XP Investimentos pode não ser atualizado diariamente, mas que para fins das obrigações decorrentes do Compromisso de Compra e Venda, a XP deverá sempre considerar o valor na curva.

Na hipótese de não se verificar a(s) Condição(ões) Precedente(s) prevista(s) no(s) item(ns) (i) e (ii) abaixo, a XP poderá, alternativamente à recusa de concretizar a Ordem de Compra e a seu livre critério, oferecer ao Investidor proposta para aquisição das Cotas por preço diverso do valor na curva, o qual será calculado pela XP considerando as condições de mercado vigentes na data da solicitação ("Proposta" e "Preço Alternativo", respectivamente):

- (i) ausência de ocorrência de qualquer mudança adversa nos mercados financeiro e/ou de capitais local ou internacional que, a exclusivo critério da XP, torne impossível ou desaconselhável a realização da aquisição das Cotas, incluindo, mas não se limitando, a (a) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem as Cotas e conseqüentemente o retorno esperado pelos potenciais investidores das Cotas; (b) quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou externa, sobre o Fundo, seu administrador e gestor ou empresas ligadas, a ativos que componham a carteira do Fundo e seus emissores, devedores ou pessoas ligadas, entre outros eventos relacionados ao Fundo que, direta ou indiretamente, na análise da XP, possam resultar em riscos de mercado ou de precificação das Cotas; e (c) quaisquer outros eventos de mercado que impactem o Fundo e/ou os ativos detidos pelo Fundo, gerando aumento dos custos ou prejudiquem a expectativa de retorno das Cotas;
- (ii) ausência de ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares aplicáveis ao mercado financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, a aquisição das Cotas ou qualquer outro elemento envolvido na aquisição que a torne inviável ou desaconselhável a qualquer uma das Partes.

A Proposta deve ser comunicada ao Investidor através do aplicativo da XP Investimentos ou outra forma de comunicação direta ao Investidor no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da Ordem de Compra. O Investidor terá o prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado do recebimento da comunicação da XP, para manifestar sua rejeição ou aceitação do Preço Alternativo. Em caso de aceitação, o Investidor deverá providenciar a transferência das Cotas para a XP dentro desse mesmo prazo. A ausência de manifestação do Investidor será considerada, para todos os fins, como rejeição do Preço Alternativo, a qual não acarretará a rescisão do Compromisso de Compra, tampouco afetará o direito do Investidor de formular nova solicitação de compra em data futura, observado o cumprimento das Condições Precedentes.

O pagamento devido pela XP será realizado no mesmo Dia Útil da transferência das Cotas para a XP, caso a XP receba as Cotas até 12h (meio-dia). Caso as Cotas sejam recebidas após o horário indicado, o pagamento será realizado no Dia Útil seguinte da transferência.

O Compromisso de Compra é celebrado em caráter de inteira irrevogabilidade e irretratibilidade, sem direito a arrependimento, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Não obstante o seu caráter irrevogável e irretratável, o Compromisso de Compra poderá ser rescindido, até a última data permitida para envio da Ordem de Compra pelo Investidor, exclusivamente nas seguintes hipóteses: (i) por mútuo acordo, de forma expressa e por escrito, entre a XP e o Investidor; (ii) pela XP, mediante ocorrência de um Evento de Resolução (conforme definido nos termos do Compromisso de Compra e Venda; e (iii) por quaisquer das Partes, se a outra Parte descumprir qualquer obrigação nos termos do Compromisso de Compra e não sanar esse descumprimento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de uma notificação enviada pela Parte adimplente a respeito de tal descumprimento.

O Compromisso de Compra e/ou os direitos e obrigações oriundos do Compromisso de Compra **não** poderão ser cedidos e/ou transferidos, parcial ou integralmente, por qualquer das Partes sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte, exceto para os casos em que houver cessão do Compromisso de Compra pela XP para qualquer sociedade do Grupo XP, hipótese na qual a cessão não dependerá de qualquer consentimento do Investidor.



**A EVENTUAL ALIENAÇÃO, PELO INVESTIDOR, DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO NÃO IMPLICARÁ A CESSÃO E/OU TRANSFERÊNCIA DESTE COMPROMISSO DE COMPRA E/OU OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ORIUNDOS DESTE COMPROMISSO DE COMPRA AO ADQUIRENTE DAS COTAS.**

**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, de forma que será realizada a subscrição ou aquisição de cotas da subclasse de cotas A do FII Master em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas pré-definidas para obtenção de recursos pela Classe.





(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 Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento da Classe, 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 pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos devido aos investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Investidores.*

*Os investimentos da Classe 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, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.*

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

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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 que podem advir 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 das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa**

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

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

### **Restrição para resgate das cotas e distribuição dos resultados**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. Portanto, observada a possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda, apenas será possível o resgate das Cotas quando **(i)** do término do prazo de duração do Fundo, se aplicável; **(ii)** da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** da liquidação do Fundo. Além disso, a distribuição de resultados dependerá da efetiva geração de receitas pelo Fundo, podendo ser afetada por inadimplemento, vacância, custos operacionais ou outros fatores que impactem o fluxo de caixa, não havendo garantia de periodicidade ou valores mínimos na distribuição.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo**

O Fundo poderá concentrar suas aplicações em determinados ativos, setores econômicos, regiões geográficas ou tipos específicos de investimentos, conforme definido em sua política de investimentos. Tal concentração pode aumentar a exposição a riscos específicos, de modo que qualquer evento adverso relacionado aos emissores, setores ou ativos que compõem parte relevante da carteira poderá impactar de forma significativa o desempenho do Fundo e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Inexistência de rendimento pré-determinado**

O Fundo não possui garantia de rentabilidade, tampouco oferece rendimento mínimo, máximo ou previamente estabelecido. O retorno das aplicações está sujeito às condições de mercado, à performance dos ativos integrantes da carteira e à atuação dos prestadores de serviços. Assim, os Cotistas estão sujeitos ao risco de não auferirem qualquer rentabilidade ou, ainda, de incorrerem em perdas, inclusive de todo o valor investido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo, ainda que de forma indireta ou residual, estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste indiretamente no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes de ativos integrantes dos fundos a serem investidos pelo Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo de forma indireta ou de forma residual em Ativos de Liquidez, estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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 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. Adicionalmente, a variação negativa das cotas a serem investidas pelo Fundo e, de forma residual, dos Ativos de Liquidez, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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 acima mencionados, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

Conforme previsto no Regulamento, a Classe alocará a maior parte de seus recursos no FII Master, cuja política de investimento consiste, primordialmente, na aplicação em CRI. Os recursos que não forem destinados ao FII Master poderão ser investidos diretamente pela Classe em outros ativos, incluindo, dentre outros, 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 de lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do FII Master e/ou da Classe, conforme o caso, nestes CRI poderão ocasionar perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o FII Master e/ou a Classe, conforme o caso, 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 pelo FII Master e/ou pela Classe, conforme o caso, 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

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

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis, direta ou indiretamente, conforme aplicável. A desvalorização ou desapropriação de imóveis eventualmente adquiridos pela Classe, ainda que de forma indireta, a queda da receita proveniente de aluguéis e os riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis,



bem como a variação das cotas dos fundos de investimento imobiliário a serem investidos direta ou indiretamente pela Classe, entre outros fatores associados aos Ativos, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou caso a Classe venha a vender as cotas de fundos imobiliários que façam parte de sua carteira, o preço de negociação no mercado secundário poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de 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, sem prejuízo da possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e



sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar ou liquidar os Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relativos ao investimento em CRI, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

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 o FII Master e/ou a Classe, conforme aplicável, 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, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do FII Master e/ou da Classe, conforme o caso.

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. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos tributários

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Assim, 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.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil 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 nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível 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.

Ainda, 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 de 21 de dezembro de 2004, 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, isto é, parentes até o segundo grau, 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 parentes até o segundo grau, 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)** todos os Cotistas pessoas físicas do Fundo, na hipótese de o Fundo ter menos de 100 (cem) Cotistas.

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.

Por fim, 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, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá 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

### **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 Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo 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 dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e **(v)** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.





Além das operações exemplificativas listadas acima, outras situações podem potencialmente ensejar conflitos de interesses, como a possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados a ser deliberada em sede de Assembleia Originária.

Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Por outro lado, caso a Assembleia de Cotistas não aprove operação na qual há potencial conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos 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 da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("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 S.A.") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco regulatório**

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, caso as leis tributárias e fiscais brasileiras sejam modificadas no sentido de retirar as isenções tributárias hoje concedidas a esta classificação de fundo de investimento, ou mesmo aumentar a alíquota devida quando da aquisição ou recebimento de rendimentos pelos Cotistas, ou ainda, sobre demais ativos que venham eventualmente compor a carteira do Fundo, direta ou indiretamente, a remuneração dos Cotistas poderá ser afetada adversamente e eles poderão incorrer em perda de seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, 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 FII Master, da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco imobiliário

A eventual desvalorização dos ativos imobiliários investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou fatores 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive 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 da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, eventuais resultados desfavoráveis poderão 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 sob a forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, salvo nas hipóteses expressamente admitidas em regulamento. 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, sem prejuízo da possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda. 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e pela consequente 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 desta, 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, a indústria de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, inclusive 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, inclusive em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da



obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a Data da Liquidação da Oferta (conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta), conforme o caso, sendo certo que as Condições Precedentes verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a Data da Liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Precedentes” deste Prospecto Preliminar, 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 da Liquidação, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, 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 à 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, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio de 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, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160, e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Preliminar, 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 pelos Investidores, sob o risco de gerar-lhes prejuízos. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes, veja o item 11.1 da Seção “11. Contrato de distribuição”, na página 75 deste Prospecto Preliminar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de desempenho passado**

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente que, nesta hipótese, a



rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e no 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 Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) e/ou quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, 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, à 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 sua precificação, podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequadas, as quais estarão sujeitas 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**

A Classe concentrará seus investimentos no FII Master, o qual, por sua vez, concentrará preponderantemente seus investimentos em CRI. Em razão dessa concentração, o desempenho da Classe ficará diretamente sujeito aos riscos associados aos CRI integrantes da carteira do FII Master, incluindo riscos de crédito, de estrutura, de liquidez e de inadimplemento. Assim, eventuais perdas



relevantes relacionadas a um ou mais CRI poderão impactar de forma significativa os resultados do FII Master e, conseqüentemente, da Classe, expondo os Cotistas a maior volatilidade e a riscos de perdas mais elevados do que aqueles verificados em estruturas com maior pulverização de investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco relativo à concentração e pulverização**

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 da Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas. Nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada 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 profissionais, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultados 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 descredenciadas, destituídas 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 relacionado à celebração do Compromisso de Compra e Venda**

Os Investidores têm a faculdade de celebrar o Compromisso de Compra e Venda, por meio do qual o Aspis FIM poderá adquirir as Cotas subscritas pelo Investidor no âmbito da Oferta no ambiente de Balcão B3. Embora a possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda constitua um mecanismo de mitigação do risco aos Investidores, estes devem estar cientes de que **(i)** a celebração do Compromisso de Compra e Venda depende da capacidade financeira do Aspis FIM de adquirir as Cotas subscritas no momento da solicitação, e não há garantia de que o Aspis FIM disporá de recursos suficientes para efetuar a aquisição da totalidade das Cotas solicitada, especialmente em cenários de solicitação simultânea de diversos Cotistas ou de estresse financeiro do próprio Aspis FIM; **(ii)** a Administradora atua como gestora de recursos do Aspis FIM, enquanto a Gestora integra o mesmo grupo econômico dos prestadores de serviços essenciais do Aspis FIM, o que pode resultar em conflitos de interesses no estabelecimento dos termos do Compromisso de Compra e Venda e nos demais aspectos da transação em que a Administradora, a Gestora e a Classe estejam envolvidos; **(iii)** em caso



de insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação do Aspis FIM, o Compromisso de Compra e Venda pode se tornar inexecutável ou de difícil execução, e os Cotistas poderão ficar expostos à iliquidez das Cotas; **(iv)** eventuais disputas quanto aos termos do Compromisso de Compra e Venda poderão resultar em litígios entre a Classe e o Aspis FIM, cujo desfecho é incerto e cuja condução pela Administradora e pela Gestora pode ser afetada pelos conflitos de interesses inerentes à vinculação societária com o Aspis FIM descrita no item (ii) acima; **(v)** a efetiva aquisição das Cotas pelo Aspis FIM poderá ocorrer por preço diverso do valor na curva das Cotas, caso, em decorrência de mudanças adversas e/ou relevantes nas condições dos mercados financeiro e/ou de capitais, o Aspis FIM ofereça ao Investidor a aquisição das Cotas por preço alternativo que reflita as condições de mercado vigentes na data da solicitação, hipótese em que a rentabilidade do Investidor poderá ser diferente daquela inicialmente esperada, inclusive inferior; e **(vi)** a alienação das Cotas pelos Investidores que ingressarem na Oferta não transmitirá as obrigações assumidas pelos Aspis FIM para os cotistas adquirentes, exceto mediante prévio consentimento do Aspis FIM. Esses fatores poderão prejudicar o cumprimento das obrigações assumidas pelo Aspis FIM ou até mesmo torna-las não eficazes ou não exigidas, o que pode resultar em risco de iliquidez aos Cotistas ou perdas patrimoniais por conta da inaplicabilidade das obrigações assumidas no Compromisso de Compra e Venda.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de governança**

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** a Administradora e/ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** partes relacionadas aos prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e **(vii)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplicam as vedações mencionadas, conforme aplicável, quando **(a)** as pessoas listadas nos itens "(i)" a "(vii)" acima forem os únicos Cotistas no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, conforme aplicável, ou **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens "(i)" a "(vii)" acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia 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 de Cotistas e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

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

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem 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 da Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Riscos associados à liquidação do Fundo**

Na hipótese de liquidação da 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 **(i)** o plano de liquidação elaborado pela Administradora e pela Gestora, em conjunto, no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerão fora do ambiente administrado pela B3. Nesse caso, o exercício dos direitos dos Cotistas dependerá do que for deliberado em Assembleia de Cotistas, a qual obedecerá ao quórum qualificado previsto no Regulamento, o que poderá afetar os Cotistas negativamente, sobretudo os dissidentes.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Os ativos detidos diretamente pelos Ativos Alvo e indiretamente pela Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento da Classe. 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, e/ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos à 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 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**

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

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 a Assembleia 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 de Cotistas, 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 pela Administradora e pela Gestora; **(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, caso a Assembleia de Cotistas, observando o quórum de aprovação previsto no Regulamento, delibere pelo aporte de recursos, por parte dos Cotistas, para cobrir o patrimônio líquido negativo da Classe, os Cotistas, inclusive os dissidentes, deverão realizar o referido aporte, sendo afetados 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 no 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 Estados Unidos, países da América Latina, Ásia, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica, que, por sua vez, pertence ao mesmo grupo econômico da Gestora. 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 a Classe e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder**

Considerando que a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder, pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de gestão pela Gestora e de administração da Classe pela XP Investimentos, na qualidade de Administradora, e de distribuição das Cotas pela XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, uma vez que a avaliação da XP Investimentos sobre a qualidade dos serviços prestados pela Gestora



poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as empresas, o que poderá prejudicar a Classe e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência**

Findo o prazo de duração da Classe, o qual corresponde a 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por iguais períodos, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas, caso o Cotista pretenda liquidar a sua participação na Classe e a Gestora opte pela prorrogação do prazo de vigência da Classe, o Cotista poderá encontrar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis. Nesse contexto, o Cotista poderá enfrentar dificuldades em liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, 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: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta 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 da Classe. No caso de liquidação da Classe, 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 da Classe 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 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 de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** cisão total para fundo de investimento sob administração e/ou gestão distintas, de prestador de serviço não integrante do mesmo grupo econômico; **(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 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, conseqüentemente, poderão impactar negativamente, direta ou indiretamente, a Classe e seus Cotistas.

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 pelo FII Master e/ou pela Classe, conforme o caso, 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 do FII Master e/ou da Classe, conforme o caso, 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. Esses cenários poderão, direta ou indiretamente, impactar negativamente a Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, não é assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. A possibilidade de exercício do direito de preferência pelos Cotistas depende da sua concessão pela Gestora, no caso de emissões realizadas no limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), ou pela Assembleia de Cotistas que deliberar pela nova emissão. Dessa forma, na eventualidade de serem aprovadas novas emissões de Cotas, os Cotistas poderão ter a sua participação no capital do Fundo diluída nas hipóteses de: **(i)** o ato que aprovar a nova emissão não conceder o direito de preferência aos Cotistas já existentes no Fundo; ou **(ii)** o ato que aprovar a nova emissão conceder o direito de preferência aos Cotistas já existentes no Fundo mas o referido Cotista não tiver disponibilidade de recursos para exercer o direito de preferência.

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, ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento**

O Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento pela Classe. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.



Falhas ou incapacidade na identificação de novo Ativo, na manutenção do Ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os 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 imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos 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, conseqüentemente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas de forma proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais de forma proporcional poderá acarretar na alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido) e, portanto, o Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente.

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, observado que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público investidor em geral. 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.

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

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 DA CLASSE, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

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





## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	28/05/2026
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	08/06/2026
3	Início do <i>Roadshow</i>	09/06/2026
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	15/06/2026
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/06/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento <sup>(3)</sup>	25/06/2026
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/06/2026
8	Data da Liquidação da Oferta	29/06/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da Divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, 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 Preliminar e da lâmina da Oferta ("Lâmina").

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

<sup>(3)</sup> Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido) 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 51 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**



**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 37 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

**Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);

**Gestora:** [www.xpasset.com.br](http://www.xpasset.com.br) (neste *website*, acessar “Documentos”; em seguida, selecionar “Documentos de Oferta”; acessar “XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário”; e então, clicar na opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “XP CDI 94 CRI JUN/27 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 ciência de risco e 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 irretirável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do 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 ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data da Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (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.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) 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.

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, não é assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. A possibilidade de exercício do direito de preferência pelos Cotistas depende da sua concessão pela Gestora, no caso de emissões realizadas no limite do Capital Autorizado, ou pela Assembleia de Cotistas que deliberar pela nova emissão, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, o previsto no Regulamento e o fator de risco "Risco relativo às novas emissões de Cotas", na página 35 deste Prospecto Preliminar.

**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 esta é 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, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público investidor em geral.

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 38 deste Prospecto Preliminar. Além disso, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, salvo nas hipóteses expressamente admitidas no Regulamento, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de 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 38 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

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

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

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

### **7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 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 a declaração de aceitação

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER O 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 (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo o prazo previsto no item “(ii)” deste parágrafo 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 (dezesesseis) 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 Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto do previsto 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 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 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: **(i)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(ii)** 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 “(ii)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para retratação dos Documentos de Aceitação, exceto pelas hipóteses previstas nos artigos 65, parágrafo 5º, 69, 71 e 74 da Resolução CVM 160.

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 dos 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.

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.

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 29 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**



### Condições Precedentes

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 da Oferta ("Anúncio de Início") e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido).

A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na Seção "11. Contrato de distribuição" deste Prospecto Preliminar, conforme página 73 deste Prospecto Preliminar. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide Seção "11.1" na página 75 deste Prospecto Preliminar.

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

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

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Documento(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor, se aplicável), a uma instituição participante da Oferta, 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), conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 10% (dez por cento) do volume final da Oferta 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, aumentar o volume até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta e considerar, inclusive, as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i)** fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii)** durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto a uma instituição participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;





- (iii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) 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 adiante definido);
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data da Liquidação pela instituição participante da Oferta, 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;
- (vi) 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 da Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder;
- (vii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão ao Coordenador Líder até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Documento(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pelo Coordenador Líder; e
- (viii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada instituição participante da Oferta junto à qual o(s) Documento(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Documento(s) de Aceitação e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar. 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.

#### 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 10% (dez por cento) do volume final da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, não havendo rateio, 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, 10% (dez por cento) do volume final da Oferta, 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, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos 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, 10% (dez 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.

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

### Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor, se aplicável. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar, 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 as 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 pelos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data da Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(vi)" abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e





- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima, ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data da 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, parágrafo 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, com o propósito de 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 Cotas inferior ao montante necessário para atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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

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

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

Nos termos da Resolução CVM 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, parágrafo 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. 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, 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. 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, 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 à 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 ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 17 A 38 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESTE, 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 A 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, 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 Preliminar.

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

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

### **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, 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, 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, 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 Preliminar 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 a diligência para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta ("Plano de Distribuição"). A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e Lâmina, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii)** nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o item "(iii)" abaixo;
- (iii)** os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv)** observados os termos e condições deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v)** observado o disposto no item "(vi)" abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Preliminar ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor, se aplicável;
- (vi)** o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item "(v)" acima, e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação");





- (vii) o Coordenador Líder, conforme aplicável, 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, o Coordenador Líder deverá receber, 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;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) 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 a Aplicação Máxima por Investidor, se aplicável, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, os Documentos de Aceitação deverão: **(b.1)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b.2)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(b.3)** incluir declaração pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e da Lâmina;
- (xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação, sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Seção 8.2 deste Prospecto Preliminar, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente à **(a)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar 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.

#### 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 nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, observado o Investimento Mínimo por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor, se aplicável, 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 a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 10% (dez por cento) 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 **(iv)** 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 da Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data da 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 da 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 5 (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.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

### **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 Gestora, com a interveniência e anuência do Fundo e da Administradora.

### **8.7 Formador de mercado**

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do "Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.



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

### **8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

Será firmado o Compromisso de Compra e Venda com os Investidores, conforme descrito no item 3.2 deste Prospecto.

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

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor Não Institucional no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), enquanto para cada Investidor Institucional a quantidade mínima a ser subscrita no contexto da Oferta será de 10.000 (dez mil cotas), correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; e **(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.

Deverá ser observada a Aplicação Máxima por Investidor, caso aplicável, e o investimento máximo por Investidor Não Institucional, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com parentes até o segundo grau, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo 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, e consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto Preliminar ("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, às exigências da Resolução CVM 175, sendo certo que as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país que não o Brasil.

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

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos). 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 página 34 deste Prospecto Preliminar.

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

A XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora são empresas do mesmo grupo econômico, ambas sob controle comum. Assim, a XP Investimentos e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente advindo da análise de viabilidade e fechamento de operações de diversas naturezas nos mercados financeiro e de capitais, entre os quais a XP Investimentos atua como distribuidor de cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

O Fundo faz parte de uma estratégia desenvolvida pela Gestora, em conjunto com a XP Investimentos, que coinvestirão no **XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (FII Master), fundo gerido pela Gestora e administrado pela XP Investimentos.

Em virtude do exposto acima, a XP Investimentos também está atuando como coordenador líder das ofertas públicas de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do FII Master.

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

Ainda, o Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro cotas de emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

Para mais informações, favor verificar os fatores de risco “Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas” e “Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder” na página 34 da Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar.

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

Na data deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos e o Custodiante/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.





### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, a Gestora e o Custodiante/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.

Não obstante, o Custodiante/Escriturador poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante/Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

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 de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a Seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 25 deste Prospecto Preliminar.



## **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 89 deste Prospecto Preliminar.

**Condições Precedentes da Oferta**

Observado o disposto abaixo e no Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições suspensivas, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a Data da Liquidação) ou até a Data da Liquidação da Oferta, conforme o caso, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre o Coordenador Líder e a Gestora:

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como a remuneração e a manutenção de suas contratações pela Gestora (“Assessores Legais”);
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação, do Fundo, da Classe e da Oferta e quanto ao conteúdo da documentação da operação;
- (iv) obtenção **(a)** do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e **(b)** do registro automático para distribuição pública das Cotas, expedido pela CVM;
- (v) obtenção do registro das Cotas, conforme o caso, para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, e **(b)** negociação e liquidação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3;
- (vi) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, elaborada pelos Assessores Legais, incluindo o Contrato de Distribuição, o material publicitário, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“Documentação da Oferta”);
- (vii) fornecimento pela Classe, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que **(a)** a Classe está apta para a realização da Oferta e **(b)** os representantes da Gestora possuem poderes para formalizar a respectiva Documentação da Oferta;
- (viii) fornecimento pela Classe e pela Gestora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação, ao Coordenador Líder, de declaração de veracidade, atestando, entre outros, que todos documentos e informações fornecidos ao Coordenador Líder são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de

forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que a Classe e a Gestora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (ix) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, na Data da Liquidação, da *legal opinion* emitida pelos Assessores Legais do Coordenador Líder, atestando, entre outros, **(a)** a legalidade, a validade e a exequibilidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis; e **(b)** que a Classe está devidamente autorizada a realizar a Oferta;
- (x) recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Códigos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Códigos ANBIMA, a ser enviado pelos Assessores Legais do Coordenador Líder, antes da data de divulgação da Oferta;
- (xi) obtenção, pela Classe, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes da Documentação da Oferta, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xiv) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora e/ou pela Administradora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes da Documentação da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada um dos Ofertantes, no âmbito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xv) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas à Classe e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como que não ocorra qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável, pela Classe, pela Administradora, pela Gestora, suas respectivas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação na Administradora (diretas ou indiretas) e na Gestora;
- (xvii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas ("Grupo Econômico"); **(b)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; **(d)** propositura, pela Gestora, Administradora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso pela Gestora, Administradora e/ou por qualquer





sociedade do Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

- (xviii)** não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação ou tributação dos Cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem de maneira relevante ou indiquem que possam vir a afetar de maneira negativa e relevantemente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xix)** não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe, da Administradora ou da Gestora que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xx)** não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência direta de ações do capital social da Gestora ou da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle das respectivas sociedades. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das S.A.;
- (xxi)** conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais do Coordenador Líder exclusivamente para a análise dos poderes societários da Gestora, representando a Classe, bem como do processo de *back-up* do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxii)** cumprimento, pela Gestora, pela Administradora e pelas sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160 com relação à Oferta, conforme aplicáveis, incluindo, sem limitação, a observação das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão e a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xxiii)** cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e na Documentação da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv)** inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- (xxv)** atendimento aos requisitos dos Códigos ANBIMA por parte da Emissão e da Oferta; e
- (xxvi)** não limitação, pela Gestora, da liberdade do Coordenador Líder para, nos limites da legislação em vigor, divulgar a Emissão por qualquer meio.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade da Documentação 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, cuja não implementação 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 da Liquidação, conforme o caso, nos termos deste item 11.1, 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 à referida Condição Precedente, observado o disposto abaixo. 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, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160, e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. 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.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.3 do Contrato de Distribuição, à observação de determinada Condição Precedente ou de concederem prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir 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.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, 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 incorridas com relação à Oferta e de realizar o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido abaixo).

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

#### Comissionamento

Não haverá cobrança a título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta ("Comissão de Coordenação e Estruturação").

Os custos e despesas da Oferta serão arcados exclusivamente pela Classe.

Os honorários devidos aos Assessores Legais e aos demais prestadores de serviços 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 Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Classe.

As disposições contidas na Cláusula 6 do Contrato de Distribuição deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

#### **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.**

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo.



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 ofertadas, podendo haver alterações em caso de eventual Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$ <sup>2</sup>	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>2</sup>	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Comissão de Distribuição	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Assessores Legais	351.000,35	0,04%	0,04	0,04%
CVM - Taxa de Registro	337.500,00	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Registro de Valores Mobiliários	208.000,00	0,02%	0,02	0,02%
ANBIMA - Taxa de Registro ANBIMA	31.311,00	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa Convênio ANBIMA	111.600,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos -	100.000,00	0,01%	0,01	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>1.139.411,35</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13%</b>

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

<sup>2</sup> Pela coordenação e estruturação da Oferta, não será devida qualquer Comissão de Coordenação e Estruturação.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de até R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais).



(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 Preliminar, na data deste Prospecto Preliminar, além do FII Master, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para 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: **(i)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(ii)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

### Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da parte geral da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos seguintes itens: Condições Gerais, Seções A; B; C; F da Parte Geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral da Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Anexo I ao Regulamento nos seguintes itens: Página 1; Seções A; B; C; D; E; G; H; K; L; M do Anexo I ao Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "XP CDI 94 CRI JUN/27 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 II deste Prospecto Preliminar.

### **13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou, ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

<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 "XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Preliminar das informações previstas pela Resolução CVM 160.





(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

<b>Administradora</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo CEP 22250-911, Rio de Janeiro, RJ Telefone: (11) 97220-1906 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br
<b>Gestora</b>	<b>XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição CEP 04543-907, São Paulo, SP Telefone: (11) 99531-0955 E-mail: aloc@xpasset.com.br; juridicoasset@xpi.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

<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo CEP 22250-911, Rio de Janeiro, RJ Telefone: (11) 3027-2237
<b>Assessor Jurídico da Oferta</b>	<b>MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS</b> Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001, São Paulo, SP At.: Flávio B. Lugão e Lucas Teixeira de Rezende Telefone: (11) 3147-2564 / (11) 3147-7656
<b>Escriturador e Custodiante</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> 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

<b>Auditor Independente</b>	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 ao 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 REALIZADOS E/OU OBTIDOS, CONFORME APLICÁVEL, 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 14.1 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 29 de maio de 2026, sob o nº 0326125, 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 a Documentação 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**

---

Item não aplicável à Oferta





## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. 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 Preliminar não implica recomendação de investimento.*

### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), 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 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogável por 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas.

### **Política de divulgação de informações**

A divulgação de informações sobre o Fundo e a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou no seu Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

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

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

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

### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

### **Objetivo e Política de Investimento**

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação, durante o seu prazo de duração, de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse de cotas "A", de uma ou mais séries, da classe única do FII Master, sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(i)** CRI; **(ii)** LH; **(iii)** LCI; **(iv)** LIG; **(v)** demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e **(vi)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários.

Considerando que a Classe investirá preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no



Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 ("Anexo Normativo I"), sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desequilíbrio e reequilíbrio da carteira da Classe conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I, bem como as demais disposições aplicáveis da parte geral da Resolução CVM 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros previstos no Anexo Normativo I não se aplicam a investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, como o FII Master, bem como a investimentos nos demais ativos listados no artigo 40, parágrafo 5º, do Anexo Normativo III.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

A Classe poderá realizar o investimento no FII Master em conjunto com terceiros, inclusive em conjunto com outros fundos de investimentos que tenham a Administradora e/ou a Gestora como seus prestadores de serviços, essenciais ou não, ou cotistas.

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

A Administradora sempre fará jus a uma remuneração fixa mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia ("Taxa de Administração").

Será deduzida da Taxa de Administração prevista acima eventual remuneração devida à Administradora pela administração fiduciária do FII Master ou de outros fundos de investimento investidos administrados pela Administradora, sendo certo que, nos termos do artigo 98, *caput*, da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração compreende, portanto, as taxas de administração do FII Master e de fundos de investimento investidos administrados pela Administradora e suas partes relacionadas, observado, ainda, o disposto e as exceções previstas na regulamentação e na Seção E do Regulamento sobre o tema.

A Taxa de Administração será calculada linearmente e provisionada diariamente 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.

A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante o valor fixo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ("Taxa Máxima de Custódia").

A Taxa Máxima de Custódia será paga pela Classe, segregada da Taxa de Administração, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Tendo em vista que a Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, a taxa e as despesas com a distribuição de Cotas serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão.

Não há taxa de gestão, taxa de performance, taxa de entrada ou taxa de saída.

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

A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar a amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

As Cotas serão amortizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(i)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(ii)** de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil, caso as Cotas não estejam depositadas na B3.

A Administradora distribuirá mensalmente aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, conforme previsto no parágrafo único do artigo



10 da Lei 8.668 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, consubstanciados em balanços ou balancetes encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo) Dia Útil de cada 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 até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

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

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos Ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados 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 parágrafo acima.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nele custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente o do número de Cotas emitidas.

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

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

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

A deliberação relativa ao subitem "(viii)" do item II da Seção E do Anexo I ao Regulamento 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 "(iii)", "(iv)", "(vii)", "(ix)" e "(x)" do item II da Seção E do Anexo I ao Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem maioria qualificada nos termos da regulamentação aplicável à época da deliberação, sendo certo que, na data do Regulamento, a maioria qualificada foi definida com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, desde que representem **(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.



Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, utilizando 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.

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.

### **Política de Voto**

A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de exercício de direito de voto da Gestora, disponibilizada no seu site, no endereço <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>.

### **Perfil da Administradora**

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações. A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

### **Perfil da Gestora**

Criada dentro do Grupo XP Inc., em agosto de 2020, a XP Allocation Asset Management Ltda. nasce com o objetivo de concentrar os mandatos de Fundos Indexados, ETFs, Fundos Internacionais, FoFs e Fundos de Alocação. Atualmente, é empresa integrante da XP Asset Management, a qual oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência. Com mais de R\$ 188 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre diversas estratégias, a XP Asset conta com uma equipe de mais de 180 profissionais altamente qualificados, dedicados ao controle de riscos e à preservação do capital de seus mais de 1 milhão de investidores. O XP Selection Prime será liderado por Priscila Rodrigues, que possui sólida formação acadêmica e tem mais de 16 anos de experiência no mercado financeiro tendo trabalhado no mercado de private equity e venture capital por mais de 10 anos em algumas das maiores gestoras globais.

### **Regras de Tributação do Fundo**

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

#### Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

##### **A) IOF/Títulos**

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe 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.

**(ii)** Cotistas residentes no exterior.

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

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



Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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

#### Tributação aplicável ao Fundo

##### **A) IOF/Títulos**

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

##### **B) IR**

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

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

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

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

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

##### **C) Outras considerações**

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

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

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

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





## **ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	<b>INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E REGULAMENTO VIGENTE</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>MATERIAL PUBLICITÁRIO</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

---

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO XP CDI CRI 92 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, 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") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 37.918.829/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.247, de 19 de novembro de 2020, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando em conjunto com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), especialmente nos termos do seu Anexo Normativo III, denominado **XP CDI CRI 92 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI CRI 92 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas da Classe, prorrogável por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de assembleia de cotistas, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** a este Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");
- (ii) determinar que a Classe será destinada a investidores em geral;
- (iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- (iv) aprovar a indicação do Sr. Lizandro Sommer Arnoni, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade sob o nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 279.902.288-07 e com endereço eletrônico lizandro.arnoni@xpi.com.br, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder pela administração fiduciária, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela

prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

- (v) aprovar a indicação do Sr. Danilo de Souza Gabriel, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do documento de identidade sob o nº 24.227.684-8 (Detran/RJ), inscrito no CPF sob o nº 137.221.487-90 e com endereço eletrônico danilo.gabriel@xpasset.com.br, como o diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo, para responder pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Gestora;
- (vi) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** a este Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, sendo certo que o Regulamento inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- (vii) aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe ("Cotas"), a qual será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("Oferta"). A Oferta terá as características abaixo:
- (a) **Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160.
- (b) **Público-Alvo:** a Oferta será destinada a investidores em geral.
- (c) **Montante Inicial:** R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais).
- (d) **Quantidade de Cotas Inicial:** 9.000.000 (nove milhões) de Cotas.
- (e) **Preço de Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão").
- (f) **Integralização das Cotas:** a integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil, na conta de titularidade da Classe.
- (g) **Lote Adicional:** em caso de excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, a Classe poderá distribuir, por decisão conjunta do Coordenador Líder e do Gestor, um montante adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, ou seja, até 2.250.000 (dois milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas adicionais ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais), sem a necessidade de registro perante a CVM, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"). Assim, caso seja colocado o Lote Adicional, a Oferta poderá compreender a emissão de até 11.250.000 (onze milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas, perfazendo, considerando o Preço de

Emissão, o montante total de até R\$ 1.125.000.000,00 (um bilhão cento e vinte e cinco milhões de reais).

- (h) Lote Suplementar:** não haverá distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
  - (i) Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** 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\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondente a 900.000 (novecentas mil) Cotas no âmbito da Oferta ("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. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. As Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora.
  - (j) Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
  - (k) Negociação das Cotas:** as Cotas objeto da Oferta poderão ser depositadas para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do Fundos 21 – Modulo de Fundos, ambos administrados pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Balcão B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.
- (viii)** aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:
- (a) Custodiante e Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios CVM nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e
  - (b) Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, a ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de coordenação,



estruturação e distribuição pública da Oferta, nos termos da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade (“Coordenador Líder”).

- (ix) submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e
- (x) realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

Assinado por:

*Kristian C. Orberg*

067E6CD6DBE24B2...

DocuSigned by:

*Christiane Domingos*

25B611FF4016436...

---

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

*Administradora*

DocuSigned by:

*Davilo de Souza Gabriel*

59563FB96DD3422...

Assinado por:

*Gabriella Marti*

BFC17464C96A43A...

---

**XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**

*Gestora*

## **ANEXO I**

### **REGULAMENTO DO XP CDI CRI 92 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)*

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D13A8852-A1A3-8964-824F-D09E5A2E47F0

Status: Concluído

Assunto: 2026.05.28 - FII Revolvência XP Feeder - IPC

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 14

Rubrica: 0

Aline Sayuri Konno

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

aline.konno@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 163.116.233.79

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Aline Sayuri Konno

Local: DocuSign

28/5/2026 | 19:53

aline.konno@mattosfilho.com.br

## Eventos do signatário

Chrystiane Domingos

Chrystiane.domingos@xpi.com.br

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

## Assinatura

DocuSigned by:  
  
 25B611FF4016436...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 162.10.242.70

## Registro de hora e data

Enviado: 28/5/2026 | 19:55

Reenviado: 28/5/2026 | 22:53

Visualizado: 28/5/2026 | 22:54

Assinado: 28/5/2026 | 22:54

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/5/2026 | 22:54

ID: 4a83afe9-fc15-4e4c-a8dc-8394d394e77f

Danilo de Souza Gabriel

danilo.gabriel@xpasset.com.br

Director

XP Asset Management

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

DocuSigned by:  
  
 59563FB96DD3422...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.209

Enviado: 28/5/2026 | 19:55

Reenviado: 28/5/2026 | 23:10

Reenviado: 28/5/2026 | 23:11

Visualizado: 29/5/2026 | 08:20

Assinado: 29/5/2026 | 08:21

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 20/10/2023 | 10:38

ID: 256e8858-4761-4044-8e5a-e38011669ec6

Gabriella Marti

gabriella.marti@xpi.com.br

Procuradora

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

Assinado por:  
  
 BFC17464C96A43A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:18:1143:aaeb:ade1:5c63:af47:63c

Assinado com o uso do celular

Enviado: 28/5/2026 | 19:55

Reenviado: 28/5/2026 | 23:10

Reenviado: 28/5/2026 | 23:11

Visualizado: 29/5/2026 | 06:27

Assinado: 29/5/2026 | 06:27

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/5/2026 | 06:27

ID: c105b115-73ef-4bc1-b25f-cdfc9ba25d22

Kristian C. Orberg

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

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

Assinado por:  
  
 067E6CD6DBE24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.209

Enviado: 28/5/2026 | 19:55

Visualizado: 28/5/2026 | 22:24

Assinado: 28/5/2026 | 22:24

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/5/2026 | 22:24

ID: 4754bc22-fa21-4cb0-84fd-912ab6976877

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
Giuliana Padilha giuliana.padilha@mattosfilho.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 28/5/2026   19:55 Visualizado: 28/5/2026   21:12
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Aceito: 1/7/2025   14:08 ID: 5421e92f-311e-45d7-8c1a-c0fade6b1269		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/5/2026   19:55
Envelope atualizado	Segurança verificada	28/5/2026   22:53
Envelope atualizado	Segurança verificada	28/5/2026   22:53
Entrega certificada	Segurança verificada	28/5/2026   22:24
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/5/2026   22:24
Concluído	Segurança verificada	29/5/2026   08:21
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA**

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

### **Revogação de seu consentimento**

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

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

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

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

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

### **Como entrar em contato com "Mattos Filho":**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br)

**Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

**Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”**

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

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Hardware e software necessários**

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

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

## **REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA**

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

### **Revogação de seu consentimento**

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

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

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

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

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

### **Como entrar em contato com "Mattos Filho":**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br)

**Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

**Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”**

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

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto:servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Hardware e software necessários**

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

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [lucelena.paes@mattosfilho.com.br](mailto:lucelena.paes@mattosfilho.com.br)

**To advise Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [lucelena.paes@mattosfilho.com.br](mailto:lucelena.paes@mattosfilho.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [lucelena.paes@mattosfilho.com.br](mailto:lucelena.paes@mattosfilho.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [lucelena.paes@mattosfilho.com.br](mailto:lucelena.paes@mattosfilho.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados during the course of your relationship with Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados.

## **REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA**

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

#### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

#### **Revogação de seu consentimento**

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

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

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

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

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

#### **Como entrar em contato com "Mattos Filho":**

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

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

**Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

**Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”**

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

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Hardware e software necessários**

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

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E REGULAMENTO VIGENTE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO XP CDI CRI 92 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 67.064.406/0001-09

("Fundo")

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, 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") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 37.918.829/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.247, de 19 de novembro de 2020, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando em conjunto com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 28 de maio de 2026, os Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do XP CDI CRI 92 I Fundo de Investimento Imobiliário*", aprovaram, dentre outros temas, **(a)** a constituição do Fundo e da sua classe única, denominada **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI CRI 92 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Classe"), **(b)** a versão vigente do regulamento do Fundo, que inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe ("Regulamento" e "Anexo", respectivamente), e **(c)** a primeira emissão de cotas do Fundo;
- (ii) os Prestadores de Serviços Essenciais almejam alterar certas disposições do Regulamento; e
- (iii) até a presente data, o Fundo não iniciou suas atividades e não houve a subscrição de cotas de emissão do Fundo por qualquer investidor.

**RESOLVEM:**

- (i) aprovar a alteração da denominação do Fundo e da Classe, de modo que passem a constar como **XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** e **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, respectivamente;
- (ii) aprovar a modificação do prazo de duração do Fundo e da Classe, com o objetivo de possibilitar a sua prorrogação por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, de forma

que as Condições Gerais do Regulamento e do Anexo passem a, respectivamente, constar conforme a redação a seguir:

**Nova redação do Regulamento:**

*“Condições Gerais Aplicáveis ao XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário (...)*

*Prazo de Duração: 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogável por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas.”*

**Nova redação do Anexo:**

*“Classe Única Responsabilidade Limitada do XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”) (...)*

*Prazo de Duração: 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas da Classe (“Prazo de Duração”), prorrogável por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas.”*

- (iii) aprovar a remoção da referência ao endereço eletrônico como meio de comunicação para o Serviço de Atendimento ao Cotista, de modo que o item I da Seção K do Regulamento passe a constar conforme a redação a seguir:

**Nova redação do Regulamento:**

*“Seção K (...)*

*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 cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, por meio do telefone 0800 883 6332.”*

- (iv) aprovar a remoção de quaisquer menções à possibilidade de constituição de uma ou mais séries de cotas, de forma que **(a)** seja removido o Suplemento A do Regulamento e **(b)** os itens **(b.1)** I da Seção A do Anexo, **(b.2)** I.1 da Seção B do Anexo, **(b.3)** I.4 da Seção B do Anexo, **(b.4)** I.6 da Seção B do Anexo e **(b.4)** II, inciso (ii), da Seção E do Anexo, passem a, respectivamente, constar conforme a redação a seguir:

**Nova redação do Anexo:**

*“Seção A (...)*

*I. Objetivo e Política de Investimento. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação, durante seu Prazo de Duração, de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse de cotas “A”, da classe única de emissão do **XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Classe Investida”), sendo que o patrimônio*

remanescente da Classe poderá ser investido em **(i)** CRI; **(ii)** LH; **(iii)** LCI; **(iv)** letras imobiliárias garantidas; **(v)** demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e **(vi)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários (em conjunto com a Classe Investida, os "Ativos Alvo")."

"Seção B (...)

I.1. Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item acima, por meio de deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais e sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, poderão ser constituídas novas subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175, sendo que, no caso da criação de novas subclasses, este Anexo I será alterado por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais para inclusão do respectivo Apêndice, que deverá reger as características e condições da respectiva Subclasse, observado, ainda, o Capital Autorizado."

"Seção B (...)

I.4. Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento do objetivo e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), observado que não será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas."

"Seção B (...)

I.6. Sem prejuízo do Capital Autorizado, adicionalmente a estes, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a concessão do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, observado o disposto na regulamentação aplicável. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora."

"Seção E (...)

II. (...)

(ii) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;"

- (v)** aprovar o ajuste à remuneração dos prestadores de serviços da Classe, de modo que os itens II da Taxa Máxima de Custódia e I da Taxa Máxima de Distribuição passem a, respectivamente, constar conforme a redação a seguir:

**Nova redação do Anexo:**

"Taxa Máxima de Custódia (...)

*II. A Taxa Máxima de Custódia será paga pela Classe, segregada da Taxa de Administração, 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, sendo que poderá ser cobrada taxa máxima de distribuição pelos serviços de distribuição recorrentes prestados à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”), a qual, se houver, será prevista no Apêndice da Subclasse respectiva.”*

- (vi)** aprovar a nova versão do Regulamento, que segue consolidada na forma do Anexo I ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta; e
- (vii)** realizar todos os registros, firmar todos os documentos e/ou tomar todas as medidas necessárias para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

---

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

*Administradora*

---

**XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**

*Gestora*

**ANEXO I**

**REGULAMENTO DO XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)*

**REGULAMENTO DO  
XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

<b>CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")</b>		
<b>Prazo de Duração:</b> 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogável por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas.	<b>Classes:</b> Classe Única.	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 (doze) meses, encerrando no dia 31 de dezembro de cada ano.
<b>A. PRESTADORES DE SERVIÇOS</b>		
<b>Prestadores de Serviços Essenciais</b>		
<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>	
<b>XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 18.247 de 24 de novembro de 2020 <b>CNPJ:</b> 37.918.829/0001-88	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04	
<b>Outros</b>		
<b>Custodiante e Escriturador</b>	<b>Distribuidores</b>	
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484 de 27 de dezembro de 2010 (custódia) e 11.485 de 27 de dezembro de 2010 (escrituração) <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.	
<b>B. CLASSE(S) DE COTAS</b>		
<b>I.</b> O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas (" <u>Classe</u> " e " <u>Cotas</u> ", respectivamente), a qual pode ser dividida em diferentes subclasses (" <u>Subclasses</u> "), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora (" <u>Regulamento</u> "), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (" <u>Resolução CVM 175</u> ").		
<b>C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO</b>		

- I.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”) e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.
- II.** Cada um dos Prestadores de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados através 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, com dolo, da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento.
- III.** Nos termos do Artigo 1.368-E da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe não respondem pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela respectiva Classe, mas respondem pelos prejuízos que causarem ao Fundo e/ou à Classe quando procederem com dolo.
- IV.** No âmbito de sua atuação, os Prestadores de Serviços Essenciais deverão observar as vedações previstas na regulamentação aplicável, em especial no Artigo 101 da Resolução CVM 175 e no Artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Anexo Normativo III”).
- V.** Os serviços de administração e gestão são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços e como obrigação de meio. A Administradora e a Gestora não garantem o resultado ou o desempenho dos investimentos dos Cotistas no Fundo.
- VI.** A Administradora e a Gestora terão as atribuições que lhe competirem de acordo com a Resolução CVM 175 e demais regulamentações aplicáveis, observado o disposto neste Regulamento.

#### **D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

- I.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.
- II.** Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate aplicáveis e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.
- III.** O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.
- IV.** A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

**E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

- I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I.
- II.** A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I, conforme o caso.
- III.** A remuneração da Administradora não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre eventuais fundos investidos, nos termos da política de investimento da Classe (“Política de Investimento”), 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 de investimento eventualmente investidos pela Classe terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas da Classe, conforme previsto no Anexo I e na regulamentação aplicável.

**F. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE**

- I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente (“Encargo(s)”):
- (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)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que venham a compor seu patrimônio;
  - (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
  - (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
  - (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Carteira, 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;
  - (x)** despesas com a realização de Assembleias de Cotistas (conforme abaixo definido);
  - (xi)** despesas inerentes à 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;

- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira;
  - (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 (se aplicável);
  - (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 Parte Geral da Resolução CVM 175;
  - (xvii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III;
  - (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 (se aplicável);
  - (xx) taxa de administração, taxa de gestão (se aplicável), taxa de performance (se aplicável), taxa máxima de custódia e taxa máxima de distribuição (se aplicável);
  - (xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
  - (xxii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
  - (xxiii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros de conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.
- IV.** Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como Encargo, os documentos de cada oferta da Classe poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o patrimônio líquido do Fundo para fins de contabilização dos Encargos.

## G. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**I. Competência privativa.** Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, a(s) "Assembleia(s) de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente

pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

- (ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial com ou sem Justa Causa;
- (iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;
- (iv) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**I.1.** Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de quaisquer taxas devidas a prestador de serviços.

**I.2.** As alterações referidas nos subitens (i) e (ii) do item I acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em tiverem sido implementadas, e a alteração referida no subitem (iii) do item I acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**I.3.** A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no subitem (i) do item I acima.

**I.4.** Conforme aplicável, em caso de deliberação pelos Cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais, caso aplicável de acordo com a regulamentação em vigor, poderão submeter à apreciação da CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento da solicitação de reembolso de cotas pelos cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no §1º, artigo 119 da parte geral, da Resolução CVM 175, desde que comprovada a incompatibilidade entre **(a)** a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e **(b)** os termos e prazo para pagamento da obrigação de reembolso. Caso assim autorizado pela Resolução CVM 175, o direito de reembolso poderá ser dispensado no próprio ato de convocação da respectiva assembleia de cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, desde que esclarecidas as razões determinantes para inaplicabilidade do direito de reembolso e o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

**II. Convocação.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contados os prazos 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 a disponibilização na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**II.3.** Não se realizando a Assembleia de Cotistas em primeira convocação, será novamente providenciado o envio de correio eletrônico a cada Cotista, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de realização

de referida Assembleia.

**II.4.** Para efeito do disposto no item II.3 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia de Cotistas seja realizada em conjunto com o envio de correio eletrônico da primeira convocação.

**II.5.** Além da reunião anual de prestação de contas, a Assembleia de Cotistas pode reunir-se, a qualquer tempo, por convocação da Administradora, da Gestora, do Custodiante (conforme aplicável) ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas em circulação, observado que a convocação deverá ser sempre realizada pela Administradora.

**III. Forma.** As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

**IV. Consulta Formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que os Cotistas terão o prazo mínimo previsto no item II acima, contados do envio da Consulta Formal por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer ao previsto neste Regulamento.

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

**V.1.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**V.2.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii) e (iv) do item I acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem maioria qualificada nos termos da regulamentação aplicável à época da deliberação, sendo certo que, na data deste regulamento, a maioria qualificada será definida com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que representem **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**V.3.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, utilizando meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

**V.4.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**VI. Quem pode votar.** Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

**VI.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou a sua Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**VI.1.1.** Sem prejuízo da vedação prevista nos subitens (i) a (v) do item VI.1 acima, 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 do Fundo.

**VI.1.2.** A vedação prevista no item VI.1 acima não se aplica quando estas pessoas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

## H. FATORES DE RISCO GERAIS

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DA CARTEIRA 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 DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO OS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS 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 na Política de Investimento da Classe e a regulamentação em vigor.

**V.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

**VI.** Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais em colocar em prática a Política de Investimento, assim como as regras de composição e diversificação da Carteira prevista no presente Anexo, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que os Prestadores de Serviços Essenciais mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, a Classe e o Cotista. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme indicado neste Regulamento.

**VII.** 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.

**VIII.** 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 origem, estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na Política de Investimento descrita no Anexo I.

**IX.** Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

## I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

**I.** A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pela legislação tributária brasileira em vigor à época de cada fato gerador. As disposições abaixo possuem caráter meramente informativo e baseiam-se na legislação vigente na data deste Regulamento. Poderá haver tratamento tributário diverso do disposto nos itens abaixo aplicável a determinados Cotistas sujeitos a regimes específicos de tributação, razão pela qual os Cotistas devem consultar seus próprios assessores jurídicos acerca da tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

**II.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I deste Regulamento.

**III.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Carteira de classes de cotas de fundos de investimentos imobiliários, como a Classe, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

**IV.** Não se aplica, todavia, a regra de IRRF em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: **(i)** Letras Hipotecárias ("LH"), **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no Artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), conforme alterada.

**V.** Considerando que a Política de Investimento prevê a alocação predominante de recursos em ativos financeiros imobiliários, a Classe tende a se beneficiar dos dispositivos legais que afastam a incidência do IR sobre os rendimentos decorrentes dessas aplicações, observados os limites e condições previstos na legislação aplicável.

**VI.** Não obstante a existência de entendimento jurídico em sentido diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento segundo o qual os ganhos de capital auferidos por fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme Solução de Consulta Cosit nº 181, de 4 de julho de 2014. O recolhimento do referido tributo não prejudica o direito do Fundo de questionar tal entendimento administrativa ou judicialmente.

**VII.** O IR pago pela carteira poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação, excetuando-se os Cotistas legalmente isentos.

**VIII.** O Fundo deverá distribuir aos 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, nos termos da legislação aplicável.

**IX.** Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador,

construtor ou sócio Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será equiparado à pessoa jurídica para fins tributários, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, sujeitando-se à incidência de Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) e, futuramente, Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e Contribuição Social sobre Bens e Serviços (“CBS”).

**X.** 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 das Sociedades por Ações.

**XI.** 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 IR e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**XII.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**XIII.** 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.

**XIV.** Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando distribuídos ao Cotista que seja pessoa jurídica isenta. Na alienação, o tributo será apurado da seguinte forma:

**a)** Cotista 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)** Cotista 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.

**XV.** O IRRF pago será considerado: **(i)** antecipação da tributação corporativa para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado); e **(ii)** definitivo, nos demais casos, incluindo de investidores pessoas físicas. Ademais, no caso de pessoa jurídica, outros tributos poderão incidir sobre os rendimentos ou ganhos, conforme tributação corporativa aplicável a tais Cotistas (e.g., CSLL, PIS e COFINS).

**XVI.** Sem prejuízo do disposto acima, 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.

**XVII.** Nos termos do artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da

legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**XVII.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em FII, conforme previsão da Lei 8.668/93.

**XVIII.** Regra geral, os Cotistas não-residentes no Brasil ("Investidor não residente" ou "INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas aos residentes ou domiciliados no Brasil. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do Artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("Lei 9.430/96") e previsão no Artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("IN 1.037/10"), conforme alterada ("JTF"), e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio da Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliário. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

**XIX.** Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes no Brasil.

**XX.** O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306/07. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Regra geral, as operações com Cotas do Fundo não se sujeitam ao IOF/TVM, tendo em vista que **(i)** usualmente não ocorrem resgates ou amortizações em prazo inferior a 30 (trinta) dias e **(ii)** a cessão de Cotas ocorre predominantemente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos Artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

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

percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo certo que eventual aumento somente produzirá efeitos prospectivos.

**XXII.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco para garantir a manutenção de qualquer tratamento tributário mais benéfico a estes.

**XXIII.** O aporte de ativos financeiros na Classe, caso esta venha ser classificada como restrita nos termos da Resolução CVM 160, será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

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

**XXV.** Destaque-se que nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 (“Lei Complementar 214/25”), que instituiu o IBS e a CBS, os FII são, em regra, considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Tais hipóteses exigem o cumprimento de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: **(i)** negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; **(ii)** existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; **(iii)** inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas; e **(iv)** inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas.

**XXVI.** No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição e, conseqüentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Registre-se, por fim, que as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos no artigo 233 da Lei Complementar 214/25, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos FII.

## J. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**I.** A Administradora e/ou a Gestora serão substituídas nas hipóteses de **(i)** renúncia; **(ii)** destituição com ou sem Justa Causa por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(iii)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

**I.1.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**I.2.** As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora e/ou Administradora, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora e/ou Administradora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. A Gestora e/ou Administradora poderá participar da Assembleia de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu

entendimento, não há Justa Causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

**I.3.** Na hipótese de destituição da Gestora e/ou Administradora, com Justa Causa, a Gestora e/ou Administradora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. Na hipótese de destituição da Gestora e/ou Administradora, sem Justa Causa, a Gestora e/ou Administradora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer em, no mínimo, 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados a partir da deliberação de sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas.

**I.4.** Entende-se por justa causa ("Justa Causa"), **(i)** a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Gestora ou da Administradora, com culpa grave, dolo, fraude, desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicáveis, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa transitada em julgado, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido comprovadamente sanado pela Gestora ou pela Administradora no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento; **(ii)** o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida; **(iii)** a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora ou da Administradora, ou, ainda, propositura pela Gestora ou Administradora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101.

**I.5.** Nas hipóteses elencadas no item I acima, a Administradora e/ou a Gestora farão jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia ou descredenciamento, ao recebimento da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Administradora ou da Gestora, bem como quaisquer outras taxas que a Administradora ou a Gestora venham a ter direito na qualidade de administradora ou de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

**I.6.** No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada neste Anexo I, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

**II.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

**II.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**II.2.** No caso de renúncia, o Prestador de Serviços Essenciais deve permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, a qual deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias

contados da data de renúncia, sendo certo que: **(i)** no caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção, observado que a Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá executar as funções da Gestora diretamente ou contratar um consultor imobiliário para executar parte das atividades atribuídas originalmente à Gestora, conforme aplicável; e **(ii)** a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, caso aplicável.

**II.3.** Aplica-se o disposto no item acima mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**II.4.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**

**II.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**II.6.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

**II.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

**III.** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(i)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(ii)** a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da carteira da Classe ou poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que compõem o portfólio da Classe.

**IV.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira.

**V.** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção **Erro! Fonte de referência não encontrada.** aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

**V.1.** Se **(i)** a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(ii)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2. acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a

Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**VI.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**VII.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(i)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias contados da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no Artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(ii)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

**I.** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre **(i)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(ii)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos prestadores de serviços não essenciais.

## K. 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 cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, por meio do telefone 0800 883 6332.

**II. Foro para solução de conflitos.** Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

**III. Política de Voto da Gestora.** A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de exercício de direito de voto da Gestora, disponibilizada no seu site, no endereço <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>.

**IV. Anexos e Apêndice.** O Anexo I deste Regulamento, bem como eventuais Apêndices, constituirão partes integrantes e inseparável deste Regulamento e obriga integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral do Regulamento.

**V. Definição de "Dia Útil".** Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente posterior.

**VI. Poderes da Gestora.** Sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a

Gestora realizará a gestão profissional da Carteira, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da Carteira, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do acordo operacional.

**VI.1.** A Gestora detém amplos poderes para, em nome da Classe, negociar os ativos que integrem a Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e/ou alienação, em nome da Classe, dos ativos que compõem o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

**VI.2.** A Assembleia de Cotistas deverá autorizar previamente eventual utilização de ativos da Classe para a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, nos termos do Artigo 86, §§1º e 2º, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**VI.3.** A Gestora pode, em nome da Classe, e sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, **(i)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 32, V, do Anexo III da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas; **(ii)** adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, nos termos do Artigo 32, §1º do Anexo Normativo III; e **(iii)** exercer o direito de voto decorrente da Classe Investida e dos Ativos Alvo, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

\* \* \* \* \*

**ANEXO I**
**Classe Única Responsabilidade Limitada do XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe")**

<b>Público-Alvo da Classe:</b>  A Classe é destinada a investidores em geral.	<b>Condomínio:</b>  Fechado	<b>Prazo de Duração:</b>  1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas da Classe (" <b>Prazo de Duração</b> "), prorrogável por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas.
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b>  Limitada	<b>Classe:</b>  Única	<b>Término   Exercício Social:</b>  Duração de 12 (doze) meses, encerrando no dia 31 de dezembro de cada ano.

**A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**I. Objetivo e Política de Investimento.** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação, durante seu Prazo de Duração, de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse de cotas "A", da classe única de emissão do **XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Classe Investida**"), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em **(i)** CRI; **(ii)** LH; **(iii)** LCI; **(iv)** letras imobiliárias garantidas; **(v)** demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e **(vi)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários (em conjunto com a Classe Investida, os "**Ativos Alvo**").

**II.** A Classe adquirirá os Ativos-Alvo que estejam vinculados a imóveis localizados em todo o território brasileiro.

**III.** Considerando que a Classe investirá preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 ("**Anexo Normativo I**"), sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da Carteira conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros previstos no Anexo Normativo I não se aplicam a investimentos em cotas de outros FII, como a Classe Investida, bem como a investimentos nos demais ativos listados no Artigo 40, §5º, do Anexo Normativo III.

**IV.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento de responsabilidade limitada ou títulos de renda fixa de liquidez compatíveis com as necessidades da Classe; e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis ("**Ativos de Liquidez**" e, quando em conjunto com os Ativos Alvo, "**Ativos**"). A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

**V.** 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 Alvo e Ativos de Liquidez, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

**VI.** A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previsto no Anexo Normativo I e no Anexo Normativo III. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar à Administradora para que esta convoque uma Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimento.

**VII.** A Classe poderá realizar o investimento na Classe Investida em conjunto com terceiros, inclusive em conjunto com outros fundos de investimentos que tenham a Administradora e/ou a Gestora como seus prestadores de serviços, essenciais ou não, ou cotistas.

## B. COTAS

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, com subclasse única, as quais correspondem a frações ideias do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.

**I.1.** Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item acima, por meio de deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais e sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, poderão ser constituídas novas subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175, sendo que, no caso da criação de novas subclasses, este Anexo I será alterado por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais para inclusão do respectivo Apêndice, que deverá reger as características e condições da respectiva Subclasse, observado, ainda, o Capital Autorizado.

**I.1.1.** As cotas de uma mesma Subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

**I.2.** A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos da regulamentação em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada Subclasse definidos no ato que aprovar a respectiva emissão, observado o público-alvo de cada Subclasse.

**I.3.** A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta por, até 9.000.000 (nove milhões) de Cotas, com valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), sem considerar a taxa de distribuição primária e eventual lote adicional, conforme aplicável. As demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em instrumento particular de ato conjunto da Administradora e da Gestora ("Primeira Emissão").

**I.4.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento do objetivo e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), observado que não será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

**I.5.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, e/ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da(s) oferta(s).

**I.6.** Sem prejuízo do Capital Autorizado, adicionalmente a estes, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a concessão do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, observado o disposto na regulamentação aplicável. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

**I.7.** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, inclusive em caso de subscrição das Cotas por um mesmo investidor, nos termos do Artigo 10, inciso V, do Anexo Normativo III, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis.

**I.8.** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com a recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**I.9.** As novas Cotas emitidas conferirão a seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros iguais aos das demais Cotas já existentes.

**II.** As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil, na conta de titularidade da Classe.

**II.1.** As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas, conforme previsto nos documentos de subscrição das Cotas.

**III.** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu vencimento original, para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

**IV. Distribuição e Negociação.** As Cotas serão depositadas: **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”); e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, ambos administrados pelo mercado de balcão da B3 (“Balcão B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

**V.** 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 distribuidor sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o distribuidor, a Administradora e a Gestora.

**VI.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

- I.** A Administradora distribuirá mensalmente aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, conforme previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, consubstanciados em balanços ou balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
- II.** Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo) Dia Útil de cada 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 até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.
- II.1** Conforme disposto no Artigo 12, I, da Lei nº 8.668/93, é vedado à Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas.
- III.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.
- IV.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos Ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.
- 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 acima.
- VI.** Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nele custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

#### **D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS**

- I.** Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração (conforme abaixo definida), a taxa de gestão (se aplicável), a taxa de performance (se aplicável) e a Taxa Máxima de Distribuição (conforme abaixo definida) poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração 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.

##### **Taxa de Administração**

- I.** A Administradora sempre fará jus a uma remuneração fixa mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), pelos serviços de administração controladoria e custódia ("Taxa de Administração").
- II.** Será deduzida da Taxa de Administração prevista acima eventual remuneração devida à Administradora pela administração fiduciária da Classe Investida ou de outros fundos de investimento

investidos administrados pela Administradora, sendo certo que, nos termos do Artigo 98, *caput*, da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração compreende, portanto, as taxas de administração da Classe Investida e de fundos de investimento investidos administrados pela Administradora e suas partes relacionadas, observado, ainda, o disposto e as exceções previstas na regulamentação e na seção E do Regulamento sobre o tema.

**III.** A Taxa de Administração será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

#### Taxa de Gestão

Não há.

#### Taxa Máxima de Custódia

**I.** A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante o valor fixo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ("Taxa Máxima de Custódia").

**II.** A Taxa Máxima de Custódia será paga pela Classe, segregada da Taxa de Administração, 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, sendo que poderá ser cobrada taxa máxima de distribuição pelos serviços de distribuição recorrentes prestados à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição"), a qual, se houver, será prevista no Apêndice da Subclasse respectiva.

#### Taxa de Entrada

Não aplicável.

#### Taxa de Saída

Não aplicável.

#### Taxa de Performance

Não há.

#### Disposições Gerais

**I.** A Taxa de Administração e a Taxa Máxima de Custódia, 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.

**II.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nesta seção D, e os valores serão atualizados anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

**III.** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção F do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

### E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

**I. Procedimento.** Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas, descritas no item G do Regulamento.

**II. Competência privativa.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por

força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

- (i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;
- (ii) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (iv) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (v) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (vi) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (viii) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) 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; e
- (x) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, taxa de gestão (se aplicável) e taxa de performance (se aplicável), exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**III. Quórum e Deliberações.** A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

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

**V.** A deliberação relativa ao subitem (viii) do item II acima 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.

**VI.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (iii), (iv), (iv), (ix) e (x) do item II acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem maioria qualificada nos termos da regulamentação aplicável à época da deliberação, sendo certo que, na data deste regulamento, a maioria qualificada será definida com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que representem **(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.

**VII.** As deliberações que digam respeito especificamente a uma Subclasse de Cotas, incluindo mediante alteração do Apêndice de uma Subclasse, poderão ser tomadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas específica da Subclasse em que apenas os Cotistas da respectiva Subclasse terão direito de voto.

**VIII. Representante dos Cotistas.** O representante dos Cotistas poderá ser eleito nos termos deste Anexo I e terá as competências previstas na regulamentação aplicável, tendo mandato de 1 (um) ano a se encerrar

na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

## F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

**I. Transferência de Cotas.** As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como confirmar o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas.

**II. Intervalo para atualização do valor da Cota.** Diariamente.

## G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

**I. Amortização.** A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar a amortização das 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.

**I.2.** As Cotas serão amortizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(i)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(ii)** de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, caso as Cotas não estejam depositadas na B3.

**II. Resgate das Cotas.** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do prazo de duração, se aplicável; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

**II.1.** Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

**III. Forma de Aplicação.** A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas no Regulamento e neste Anexo I.

**IV. Contratação de Empréstimos.** Caso a Classe venha a ser classificada como restrita nos termos da Resolução CVM 175, a Gestora estará autorizada a **(i)** contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações e **(ii)** admitir a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome da Classe, relativamente a operações relacionadas à sua carteira.

**V. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização, Amortização e Resgate de Cotas.** Não será admitida a integralização das cotas em ativos financeiros. Extraordinariamente, em caso de ausência de recursos líquidos para realização de amortizações de Cotas, incluindo no caso de liquidação antecipada, a Gestora poderá propor para deliberação em sede de assembleia de cotistas a realização de amortização das cotas com ativos da carteira da Classe, incluindo Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, observado o disposto na regulamentação aplicável e o valor de marcação de tais ativos na carteira da Classe.

**VI. Liquidação compulsória.** 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. A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe.

## H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

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

## I. CONFLITO DE INTERESSES

**I.** A Administradora e a Gestora declaram que, na data deste Regulamento, não se encontram em situação de conflito de interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de se verificar qualquer hipótese de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão convocar a Assembleia de Cotistas para que os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

**II.** O Cotista que se encontre em uma situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, de qualquer natureza, deverá: **(i)** informar a referida situação à Administradora, a qual informará essa mesma situação aos demais Cotistas, conforme o caso; e **(ii)** abster-se de participar das discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, assim como de votar, conforme o caso, nas Assembleias de Cotistas realizadas para a resolução do conflito de interesses em questão.

**III.** A Classe poderá investir parcela de seu Patrimônio Líquido não alocada em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo I, em Ativos de Liquidez de emissão da Administradora, Gestora, Custodiante e/ou suas partes relacionadas, bem como Ativos de Liquidez que sejam fundos de investimento geridos e/ou administrados por tais entidades, observada a necessidade de deliberação em Assembleia de Cotistas nos termos do disposto no item E, II, subitem (ix) acima.

## J. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

**I.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo: **(i)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; **(ii)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; **(iii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iv)** 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; e **(v)** condenação da Classe de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

**II.** Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente: **(i)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(ii)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos Ativos; e **(iii)** divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

**II.1.** Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá: **(i)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que

contemple, no mínimo, os requisitos previstos no Artigo 122, inciso II, alínea "a", da Parte Geral da Resolução CVM 175; e **(ii)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o plano junto à convocação.

**II.2.** Se, após a adoção das medidas previstas no item I acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item II.1 acima será facultativa.

**II.3.** Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**II.4.** Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

**II.5.** Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do Artigo 122, §4º, da Parte Geral da Resolução CVM 175: **(i)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(ii)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(iii)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; ou **(iv)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**II.6.** A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**II.7.** Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas no item II.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**III.** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

**IV.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

**V.** Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

**VI.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá: **(i)** divulgar fato relevante neste sentido; e **(ii)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM, nos termos do Artigo 125 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

## K. 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. Adicionalmente, a Classe também poderá ser liquidada pela Administradora em caso de amortização integral de todas as Cotas emitidas e em circulação da Classe.

**II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerão fora do ambiente administrado pelo Balcão B3.

**III. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, conforme aplicável, a Administradora deverá efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias: **(i)** da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado pela liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas, conforme aplicável.

## L. COMUNICAÇÕES

**I.** A divulgação de informações sobre o Fundo e a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

**II.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

**II.1.** Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou neste 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).

## M. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que está sujeita a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, bem como nos prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO III**

---

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Estudo de Viabilidade**  
**XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 67.064.406/0001-09

Junho, 2026

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 9.000.000 (nove milhões) de cotas (“Cotas”), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 67.064.406/0001-09 (“Oferta”, “Emissão”, “Fundo” e “Classe”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Administradora”), a qual também atua na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e gerido pela **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 37.918.829/0001-88 (“Gestora”).

O referido estudo foi feito com o objetivo de analisar a viabilidade da operação (“Estudo”), considerando as características e o objeto do Fundo e da Oferta.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do XP CDI 94 CRI JUN/27 Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto”).

## **1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA**

**Denominação:** XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### **1.1. OFERTA**

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 9.000.000 (nove milhões) de Cotas, integrantes da 1ª (primeira) emissão da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única, com Preço de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante inicial de até R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser: (i) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto), ou (ii) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto).

### **1.2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração de 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das Cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, observados os termos do Regulamento.

### **1.3. ESCRITURADOR**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.

#### 1.4. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

A Administradora sempre fará jus a uma remuneração fixa mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia ("Taxa de Administração"). Será deduzida da Taxa de Administração eventual remuneração devida à Administradora pela administração fiduciária do FII Master (conforme abaixo definido) ou de outros fundos de investimento investidos administrados pela Administradora, sendo certo que, nos termos do Artigo 98, caput, da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração compreende, portanto, as taxas de administração do FII Master e de fundos de investimento investidos administrados pela Administradora e suas partes relacionadas, observado, ainda, o disposto e as exceções previstas na regulamentação e na seção E do Regulamento sobre o tema.

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

A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante valor fixo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ("Taxa Máxima de Custódia"). A Taxa Máxima de Custódia será paga pela Classe, segregada da Taxa de Administração, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

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, sendo que poderá ser cobrada taxa máxima de distribuição pelos serviços de distribuição recorrentes prestados à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição"), a qual, se houver, será prevista no Apêndice da Subclasse respectiva.

A Taxa de Administração e a Taxa Máxima de Custódia, 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.

As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita na seção D do anexo ao Regulamento, e os valores serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção F do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

A Gestora não fará jus a taxa de gestão e/ou taxa de performance.

#### 1.5. PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i) (a)** nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º, da Resolução da 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; **(b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM 30, que sejam 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 (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\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Cotas, em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”).

## 1.6. ATIVOS INVESTIDOS

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe. No mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio da Classe será destinado à subscrição de cotas da subclasse de cotas “A”, de uma ou mais séries, da classe única do **XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, a ser constituído (“FII Master”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (i) CRI; (ii) LH; (iii) LCI; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário (em conjunto com o FII Master, os “Ativos-Alvo”).

Considerando que a Classe investirá preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 (“Anexo Normativo I”), sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira da Classe conforme estabelecidas no Anexo Normativo I, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros previstos no Anexo Normativo I não se aplicam a investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliários, como o FII Master, bem como a investimentos nos demais ativos listados no Artigo 40, §5º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### Pipeline do FII Master

Emissor	Indexador	Spread (a.a.)	Tipo	Setor	Duration (anos)	Rating	Alocação Pretendida	Concentração
Ancar (CRI)	% DI		CRI	Incorporadora	4,61	Sem Rating		
Bild (CRI)	PRÉ		CRI	Incorporadora	3,41	A+		
Bild (CRI)	% DI		CRI	Incorporadora	3,43	A+		
Brasil Terrenos	% DI		CRI	Loteamento	3,25	AA+		
BRZ	% DI		CRI	Incorporadora	2,13	A-		
BRZ	CDI		CRI	Incorporadora	2,14	A-		

BRZ	PRÉ	CRI	Incorporadora	2,74	A-
CashMe	IPCA	CRI	Home Equity	3,46	AAA
CRI MRV	% DI	CRI	Incorporadora	3,1	A+
CRI MRV	IPCA	CRI	Incorporadora	4,48	A+
Direcional Carteira	IPCA	CRI	Tabela Direta	3,28	AAA
Emccamp	% DI	CRI	Incorporadora	2,71	Sem Rating
Even	% DI	CRI	Incorporadora	3,88	AA+
Genesis Capital	IPCA	CRI		4,57	Sem Rating
Lindenberg	% DI	CRI	Incorporadora	2,74	Sem Rating
Lindenberg	% DI	CRI	Incorporadora	3,61	Sem Rating
Log CP	% DI	CRI	Logística	4,13	AA+
Log CP	% DI	CRI	Logística	2,1	AA+
Mitre	% DI	CRI	Incorporadora	2,74	AA
MRV (Flex) 8	IPCA	CRI	Tabela Direta	2,05	Sem Rating
MRV (Flex) VIII	IPCA	CRI	Tabela Direta	2,55	A+
Plano e Plano	% DI	CRI	Incorporadora	3,66	AA+
Solfácil IV	PRÉ	CRI	GD	1,78	AAA
SuccesPar	IPCA	CRI	Varejo	5,76	AAA
Urba	IPCA	CRI	Loteamento	3,98	Sem Rating
Urba (CRI Sênior)	IPCA	CRI	Loteamento	3,49	Sem Rating
Urba (CRI)	IPCA	CRI	Loteamento	5,18	Sem Rating
Lavvi	% DI	CRI	Incorporadora	4,36	AA
Solfácil V	% DI	CRI	GD	-	AAA
Solfácil V	PRÉ	CRI	GD	-	AA-

**A CLASSE PODERÁ APLICAR ATÉ 100% (CEM POR CENTO) DO SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM COTAS DO FII MASTER, OU DE OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO QUE INVISTAM OU VENHAM A INVESTIR EM ATIVOS ALVO, QUE SEJAM ADMINISTRADOS PELA ADMINISTRADORA E/OU GERIDOS PELA GESTORA OU SUAS PARTES RELACIONADAS, OBSERVADO QUE, NESTE CASO, AS REMUNERAÇÕES EVENTUALMENTE PERCEBIDAS NO NÍVEL DAS CLASSES INVESTIDAS SERÃO CONSIDERADAS PARA FINS DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO MÁXIMAS DA CLASSE.**

**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.**

Após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pela Gestora, bem como aquisição pela Classe de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, tendo em vista que tais aquisições configuram situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável ("Ativos Conflitados"), sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento. Ainda, os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados.

Os termos e condições relativos à Assembleia Originária que descreverá os termos da aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados está descrito do Prospecto da Oferta e nos Documentos de Aceitação.

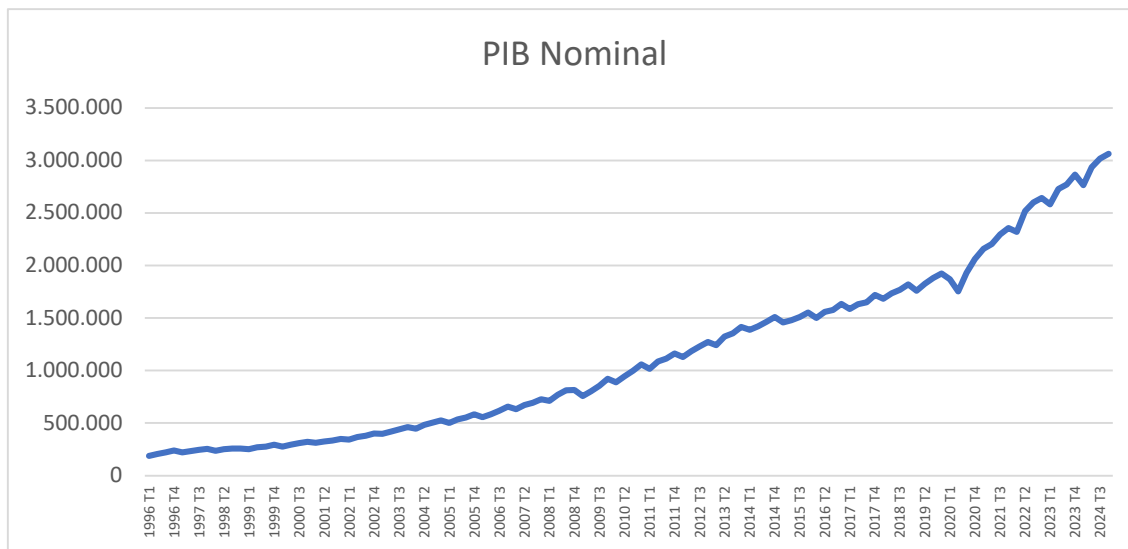
## **2. ESTUDO DE VIABILIDADE**

### **2.1. ANÁLISE MACROECONÔMICA**

Conforme ilustrado no Gráfico 1, com base em dados do IPEA Data, o Produto Interno Bruto ("PIB") nominal brasileiro apresenta trajetória de crescimento contínuo ao longo do período analisado, com expansão consistente desde o final da década de 1990. Destaca-se uma intensificação desse movimento a partir dos anos 2000, impulsionada tanto pelo aumento da atividade econômica quanto pelos efeitos acumulados da inflação.

Ao longo da série, observa-se que, apesar de eventuais oscilações, a tendência predominante é de elevação do nível do produto em termos nominais, evidenciando o aumento do tamanho da economia. Choques pontuais, como o verificado em 2020, geram suavizações temporárias na trajetória, sem, contudo, alterar o movimento estrutural de crescimento.

*Gráfico 1 – PIB Nominal Brasil (R\$ Milhões) – IPEA Data*



Fonte: IPEA Data

No período mais recente, o indicador segue em expansão, porém com um ritmo menos acelerado em comparação aos anos imediatamente posteriores à pandemia. Esse comportamento reflete um ambiente de maior estabilidade macroeconômica, no qual tanto a atividade quanto os preços evoluem de forma mais moderada.

Adicionalmente, em momentos de transição do ciclo econômico, é natural que o PIB nominal apresente alguma volatilidade no curto prazo. Ainda assim, essas oscilações não alteram a leitura estrutural de expansão do indicador ao longo do horizonte analisado.

Gráfico 2 – Histórico da Taxa de Juros – Banco Central



Fonte: Banco Central do Brasil

O Comitê de Política Monetária do Banco Central (“Comitê” ou “Copom”) avaliou que o cenário externo segue incerto, com tensões geopolíticas e a condução da política econômica dos Estados Unidos impactando as condições financeiras globais. No Brasil, a atividade econômica apresenta sinais de moderação, ainda que o mercado de trabalho permaneça resiliente. A inflação mostrou leve arrefecimento em alguns momentos,

porém segue acima da meta, e as expectativas para os próximos anos permanecem desancoradas.

As projeções indicam convergência gradual da inflação, ainda em níveis acima da meta no horizonte relevante. Entre os principais riscos de alta para a inflação, destacam-se a persistência da inflação de serviços, a depreciação cambial e a desancoragem das expectativas. Por outro lado, entre os riscos de baixa, destacam-se uma desaceleração mais acentuada da atividade econômica, tanto doméstica quanto global, além de eventuais quedas nos preços das commodities.

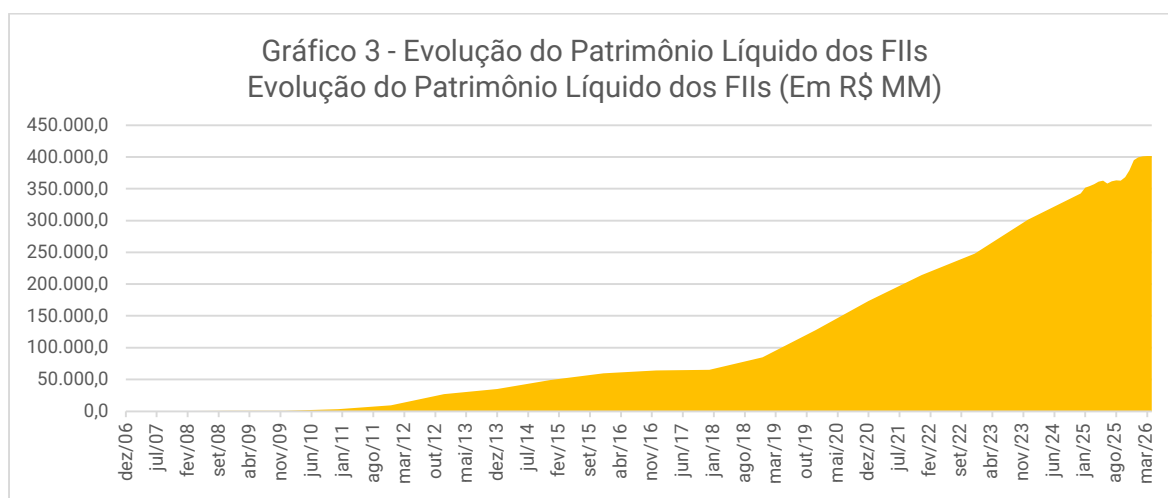
Diante desse contexto, o Comitê tem reforçado a necessidade de manutenção de uma política monetária contracionista por período prolongado, de modo a assegurar a convergência da inflação à meta. O Copom segue vigilante e ressalta que poderá ajustar a trajetória da taxa Selic, caso necessário, reafirmando a importância da coordenação entre política monetária e fiscal.

Quanto à sinalização prospectiva, o Comitê indica maior cautela, priorizando a avaliação dos efeitos defasados do aperto monetário já implementado. Na visão atual, o nível restritivo da taxa de juros tende a contribuir para a desaceleração da atividade e o controle da inflação ao longo do horizonte relevante, ainda que o ambiente permaneça sujeito a incertezas.

### 3. SOBRE O SETOR IMOBILIÁRIO

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS DO SETOR E SUA RESILIÊNCIA NO CENÁRIO MACROECONÔMICO

Ao analisar o cenário macroeconômico do País, observa-se um contexto teoricamente desafiador para o setor imobiliário, caracterizado pela alta taxa de juros e inflação elevada, fatores que normalmente indicariam um crescimento conservador ou até mesmo negativo para o segmento. Contudo, nota-se a resiliência do mercado imobiliário frente às adversidades comentadas, evidenciado pelo constante crescimento dos investimentos no setor, conforme gráfico 3, disponibilizado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)<sup>1</sup>.



Fonte: Boletim de fundos de Investimento ANBIMA Abr/26

<sup>1</sup> Fundos de investimento registram saída líquida de R\$ 18,1 bilhões em abril;

Esse desempenho inesperado pode ser atribuído a mudanças no comportamento social da população, como o retorno contínuo ao modelo de trabalho presencial. De acordo com relatório focado no mercado de empreendimentos corporativos, elaborado pela Cushman & Wakefield<sup>2</sup>, o segmento de escritórios classe A e A+ na região de São Paulo, principal centro econômico do país, registrou, no primeiro trimestre de 2026, uma absorção líquida positiva e superior à média trimestral de 2025, evidenciando a demanda consistente por espaços corporativos.

### **3.2. SETOR IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL**

Segundo o Relatório Industrial do 1º Trimestre de 2026, elaborado pela Cushman & Wakefield<sup>3</sup>, o mercado brasileiro de galpões logísticos de alto padrão manteve ritmo consistente de expansão, ainda que em um cenário de maior seletividade por parte dos ocupantes. No período, a absorção líquida nacional foi de 360.027 m<sup>2</sup>, refletindo a continuidade da demanda por espaços de qualidade.

A região Sudeste voltou a se destacar como principal polo de demanda, concentrando 352.903 m<sup>2</sup> de absorção líquida no trimestre. O estado de São Paulo liderou novamente o mercado nacional, com 270.784 m<sup>2</sup> absorvidos, consolidando sua posição como principal hub logístico do país. Minas Gerais também apresentou desempenho positivo, com 86.605 m<sup>2</sup> de absorção líquida, enquanto o Rio de Janeiro registrou resultado ligeiramente negativo, de -4.486 m<sup>2</sup>, refletindo movimentações pontuais de devolução.

Considerando apenas as locações, o Brasil registrou 565.006 m<sup>2</sup> no primeiro trimestre de 2026, mantendo patamar elevado de atividade. Em São Paulo, as novas locações somaram 389.893 m<sup>2</sup>, evidenciando um mercado ainda ativo e com bom volume de transações.

As novas entregas totalizaram 202.339 m<sup>2</sup> no mercado nacional, com concentração relevante na região Sudeste, responsável por 185.239 m<sup>2</sup>. São Paulo liderou as entregas, com 110.284 m<sup>2</sup>, seguido por Minas Gerais, com 62.364 m<sup>2</sup>, e Rio de Janeiro, com 12.591 m<sup>2</sup>.

Na análise setorial das ocupações com inquilinos identificados, o segmento de comércio, atacado e varejo liderou a demanda, com 189.949 m<sup>2</sup>, seguido pelo setor logístico, com 98.237 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, os segmentos de eletrônicos de consumo, atividades financeiras, administração e segurança, e veículos automotivos e não automotivos somaram, em conjunto, 47.279 m<sup>2</sup> no trimestre.

Ao final do primeiro trimestre de 2026, a taxa de vacância dos empreendimentos logísticos de alto padrão no Brasil recuou para 5,62%, ante 6,31% no fechamento de 2025, enquanto o preço pedido médio nacional atingiu R\$ 28,94/m<sup>2</sup>. Em São Paulo, a vacância encerrou o período em 5,24%, com preço pedido médio de R\$ 32,59/m<sup>2</sup>, reforçando um ambiente ainda favorável para ativos logísticos bem localizados e com especificações técnicas de alto padrão.

---

2 Marketbeat SP Office T1 2026;

3 Marketbeat Brasil Industrial T1 2026;

### 3.3. SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

Segundo o Relatório Anual da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (“ABRAINC”) de 2025, o setor imobiliário brasileiro demonstrou resiliência ao longo de 2025, mesmo diante de um ambiente macroeconômico desafiador, marcado por juros elevados, pressão sobre custos e restrições de *funding*. No acumulado até novembro, os dados do indicador ABRAINC-Fipe apontaram crescimento de 31,4% nos lançamentos em unidades, totalizando 179,6 mil unidades, e alta de 37,4% em valor lançado, alcançando R\$ 66 bilhões. As vendas também permaneceram positivas, com avanço de 2,2% em unidades e 3,8% em valor, somando 175,4 mil unidades vendidas e R\$ 59,1 bilhões, impulsionadas principalmente pela habitação popular.

A habitação popular seguiu como principal vetor de sustentação da demanda, beneficiada pelos avanços no programa Minha Casa, Minha Vida, incluindo a criação da Faixa 4, destinada a famílias com renda de até R\$ 12 mil, com possibilidade de financiamento de imóveis de até R\$ 500 mil, taxa de juros de 10% ao ano e prazo de até 420 meses. O relatório também destaca a atualização das faixas de renda, a ampliação de subsídios e o reajuste dos tetos de financiamento em diferentes recortes regionais, medidas que reforçam a capacidade do programa de ampliar o acesso à moradia e sustentar a atividade do segmento econômico.

No segmento de médio e alto padrão, o cenário permaneceu mais sensível ao nível elevado da taxa de juros e às restrições de crédito. Ainda assim, o relatório aponta avanços importantes na agenda de *funding*, com destaque para o novo modelo de crédito imobiliário, que prevê cerca de R\$ 35 bilhões adicionais em liquidez em 2026, além da ampliação do teto do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões. Essas medidas buscam ampliar a disponibilidade de recursos, reduzir gargalos de financiamento e criar condições mais favoráveis para a retomada de projetos no segmento.

O relatório também indica que o mercado de capitais refletiu a melhora de percepção em relação ao setor imobiliário, com o índice IMOB acumulando valorização de 73,5% em 2025, evidenciando maior confiança dos investidores. A manutenção da isenção de Imposto de Renda para instrumentos como LCIs, CRIs, LIGs e fundos de investimento imobiliários (“FIIs”), bem como a redução do prazo mínimo das LCIs de 9 (nove) para 6 (seis) meses, são apontadas como medidas relevantes para preservar e ampliar alternativas de financiamento ao setor.

Para 2026, as perspectivas permanecem condicionadas à evolução dos juros, à disponibilidade de crédito e à implementação das medidas de ampliação de *funding*. O orçamento habitacional aprovado para 2026, de R\$ 144,5 bilhões, acima dos R\$ 141 bilhões de 2025, somado ao reforço dos descontos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e ao aporte de recursos do Fundo Social do Pré-sal, tende a sustentar o dinamismo da habitação popular. No médio e alto padrão, a melhora esperada depende, sobretudo, da efetiva ampliação das fontes de financiamento e da redução das restrições impostas pelo atual cenário macroeconômico.

### 3.4. INVESTIMENTOS E RETORNO-ALVO

A carteira de investimentos do FII Master possui risco de crédito balanceado, norteados por nomes que possuem avaliações de crédito por agências independentes (*high grade*) e outros que, apesar de não contarem com avaliação de crédito por agências

independentes, possuem razão de garantia suficiente para manter os níveis de recuperabilidade dos créditos.

Do ponto de vista de rentabilidade, a carteira do FII Master, considerando o investimento médio de R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), possui um retorno médio aproximado de CDI + 1,50% a.a., o que nos faz acreditar que o fundo poderá entregar a rentabilidade-alvo da cota sênior de 94% do CDI ao ano, líquido de taxas de gestão, administração e despesas associada às operações do fundo, as quais serão suportadas pela cota subordinada no âmbito do FII Master.

Em resumo, a qualidade do risco de crédito combinada com o excesso de *spread* da carteira de investimentos do FII Master, passam credibilidade acerca do possível atingimento da rentabilidade-alvo previsto no Fundo. Não obstante, cumpre-nos destacar que qualquer rentabilidade prevista não representa e não deverá representar, nem ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida.

#### **4. BENEFÍCIOS DO FII**

Com base nos dados analisados neste Estudo, observa-se uma projeção favorável para projetos e operações no mercado imobiliário, abrangendo os segmentos residencial, corporativo e industrial. Como alternativa eficiente à aquisição direta de imóveis, que demanda elevada imobilização de capital, destaca-se a crescente utilização dos FIIs. Estruturados de forma semelhante aos fundos tradicionais, os FIIs reúnem aportes de múltiplos investidores, que recebem cotas proporcionais ao capital investido. A gestão do fundo é responsável pela alocação dos recursos em ativos imobiliários e correlatos, garantindo remuneração periódica aos cotistas conforme a quantidade e a classe das cotas detidas. Segundo relatório da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, aproximadamente 3,2 milhões de investidores pessoas físicas aplicam em FIIs, totalizando, somente na região Sudeste, um montante de R\$ 113 bilhões, evidenciando a consolidação dessa modalidade no mercado brasileiro. Entre as principais vantagens dos FIIs frente ao investimento direto, destacam-se:

- Menor necessidade de capital imobilizado, permitindo acesso ao mercado com aportes reduzidos;
- Diversificação do portfólio, mitigando riscos específicos; e
- Redução do risco de vacância, que é absorvido pelo fundo e não pelo investidor individual.

Diante do cenário favorável e dos benefícios apresentados, os FIIs consolidam-se como uma alternativa estratégica para investidores que buscam exposição ao setor imobiliário com maior liquidez, flexibilidade e diversificação. Essa estrutura democratiza o acesso a ativos de qualidade e contribui para o desenvolvimento sustentável do setor, alinhando interesses de gestores e investidores na busca por rentabilidade consistente e mitigação de riscos. Assim, os FIIs representam uma solução moderna e eficiente para participação no crescimento do mercado imobiliário brasileiro, sem os entraves típicos da aquisição direta.

# XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA. Gestora

DocuSigned by  
*João Aragão*  
Assinado por: JOAO PAULO DE ARAGON MORAES BAPTISTA 10611089700  
CPF: 10611089700  
Página: PROPOSTA  
Data/Hora de Assinatura: 09/2020 11:10 BRT  
© ICP-Brasil, DU: AC SOLUTIS MAREIA v1.02  
C: BR  
Emissor: AC SOLUTIS MAREIA v1.02  
ID: 67BF84C5-ADF1-89BC-8024-4ABFBE9555E3

Nome:

DocuSigned by  
*Andreas Berg*  
Assinado por: ANDREAS CARNEIRO ORBERG 2586190924  
CPF: 2586190924  
Página: PROPOSTA  
Data/Hora de Assinatura: 09/2020 12:14 BRT  
© ICP-Brasil, DU: VideoConference  
C: BR  
Emissor: AC Certsign NFB 02  
ID: 67BF84C5-ADF1-89BC-8024-4ABFBE9555E3

Nome:

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 67BF84C5-ADF1-89BC-8024-4ABFBE9555E3

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: 2026.06.08 - FII Revolvência XP Feeder - Estudo de Viabilidade.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 12

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Clarice Gois

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

clarice.gois@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 163.116.233.32

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Clarice Gois

Local: DocuSign

8/6/2026 | 19:49

clarice.gois@mattosfilho.com.br

## Eventos do signatário

Joao Aragon

ID: 106.110.897-00

Cargo do Signatário: Procurador

joao.aragon@xpasset.com.br

Diretor

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

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

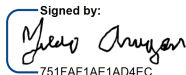
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 G2

CPF do signatário: 10611089700

Cargo do Signatário: Procurador

Assunto: CN=JOAO PAULO DE ARAGON MORAES BAPTISTA:10611089700

## Assinatura

Signed by:  
  
 751FAF1AE1AD4EC...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 24.239.168.209

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-sol>

uti-multipla.pdf

## Registro de hora e data

Enviado: 8/6/2026 | 19:52

Reenviado: 8/6/2026 | 20:41

Visualizado: 8/6/2026 | 21:07

Assinado: 8/6/2026 | 21:07

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 8/6/2026 | 21:07

ID: 63c3b2b4-9c31-4b59-b9d4-9e8cfd15fd61

Kristian Orberg

ID: 298.819.698-24

Cargo do Signatário: Procurador

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

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

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 29881969824

Cargo do Signatário: Procurador

Assunto: CN=KRISTIAN CARNEIRO ORBERG:29881969824

Assinado por:  
  
 067E6CD6D8E24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.209

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.12

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>  
 o/dpc/AC\_Certisign\_RFB/DPC\_AC\_Certisign\_RFB.p  
 df

Enviado: 8/6/2026 | 19:52

Reenviado: 8/6/2026 | 20:41

Visualizado: 8/6/2026 | 22:10

Assinado: 8/6/2026 | 22:14

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 8/6/2026 | 22:10

ID: 8240832b-e78c-449e-b6b3-1777e54e63f2

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
Giuliana Padilha giuliana.padilha@mattosfilho.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 8/6/2026   19:52 Visualizado: 8/6/2026   20:50
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Aceito: 1/7/2025   14:08		
ID: 5421e92f-311e-45d7-8c1a-c0fade6b1269		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	8/6/2026   19:52
Entrega certificada	Segurança verificada	8/6/2026   22:10
Assinatura concluída	Segurança verificada	8/6/2026   22:14
Concluído	Segurança verificada	8/6/2026   22:15
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA**

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

### **Revogação de seu consentimento**

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

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

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

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

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

### **Como entrar em contato com "Mattos Filho":**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto: servicedesk@mattosfilho.com.br)

**Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto: servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

**Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto: servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”**

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

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para [servicedesk@mattosfilho.com.br](mailto: servicedesk@mattosfilho.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

**Hardware e software necessários**

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

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO IV**

---

**MATERIAL PUBLICITÁRIO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

**XP CDI CRI 94 JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**R\$ 900.000.000,00**

(novecentos milhões de reais)

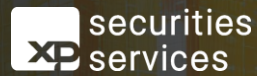
Tipo ANBIMA: [XXX]



Coordenador Líder



Gestor



Administrador



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

Este Material Publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“Coordenador Líder”) e de administradora fiduciária do Fundo (conforme abaixo definido) (“Administradora”), e pela XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA., na qualidade de gestora de recursos do Fundo (“Gestora”), no âmbito da distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI CRI 94 JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Feeder” ou “Fundo”, “Classe”, “Oferta” e “Cotas”, respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela Gestora, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Classe, da Oferta ou das Cotas, não devendo ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e nem como uma recomendação de investimento nas Cotas.

No mínimo 95% do patrimônio da Classe será destinado à subscrição de cotas da subclasse de cotas “A”, de uma ou mais séries, da classe única do XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário a ser constituído (“Fundo Master” e “Cotas Seniores”, respectivamente), cujos ativos finais são, predominantemente, os certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que se recomenda aos potenciais Investidores (conforme definido nos Documentos da Oferta) que consultem, na tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas, as informações contidas neste Material Publicitário nos documentos da Oferta, os quais incluem, sem limitação, o regulamento do Fundo (“Regulamento”) e o prospecto da Oferta (“Prospecto” e “Documentos da Oferta”, respectivamente), bem como consultem seus próprios objetivos de investimento e consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Cotas. Adicionalmente, os Investidores deverão (i) fazer sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, a Classe, o Fundo Master e os Ativos Alvo (conforme definido nos Documentos da Oferta) e o seu mercado, bem como os riscos que podem afetar de forma adversa o Fundo, a Classe, o Fundo Master e/ou os Ativos Alvo e (ii) analisar todos os documentos necessários para a tomada de decisão de investimento, sendo a referida decisão de sua exclusiva responsabilidade.

Este Material Publicitário contém informações e perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora e pela Gestora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o Período de Distribuição (conforme definido nos Documentos da Oferta) sejam suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não conferiram de forma independente as informações contidas neste Material Publicitário; (ii) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado da decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário; e (iii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Informações detalhadas sobre o Fundo, a Classe, a Oferta e as Cotas podem ser encontradas no Regulamento, no Prospecto e nos Documentos da Oferta, os quais se encontram disponíveis para consulta nos websites indicados neste Material Publicitário.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário, incluindo informações sobre o setor de fundos de investimentos e a potencial carteira da Classe, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o Investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ***Disclaimer***

Os potenciais Investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, seu nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como a perda, inclusive total, dos recursos aportados. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. O presente Material Publicitário tem caráter meramente informativo e é para uso exclusivo de seu destinatário, o qual exonera a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder e seus funcionários, sócios e colaboradores, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste Material Publicitário de forma não autorizada.

As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. Quaisquer projeções, avaliações de conjuntura ou estimativas de mercado indicadas neste Material Publicitário são baseadas em certas premissas, refletem as visões da Gestora e não foram verificadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob o controle da Gestora podem ocorrer e exercer impacto significativo no desempenho dos possíveis investimentos. A Gestora utiliza informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO E DOS DOCUMENTOS DA OFERTA PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM OS DOCUMENTOS DA OFERTA, PORÉM NÃO OS SUBSTITUEM.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS E O CÓDIGO DE DISTRIBUIÇÃO ELABORADOS PELA ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NA CLASSE DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA A CLASSE E PARA OS COTISTAS, SENDO CERTO QUE O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC).

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

TERMOS E EXPRESSÕES CONTIDOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO QUE NÃO TENHAM SIDO AQUI DEFINIDOS TERÃO O SIGNIFICADO QUE LHE FOR ATRIBUÍDO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA E NEM IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE, DOS ATIVOS ALVO OU DAS COTAS.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ***Disclaimer***

---

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE TEVE ACESSO AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

OS ATIVOS ALVO INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO PODEM NÃO POSSUIR LIQUIDEZ IMEDIATA, PODENDO SEUS PRAZOS E/OU RENTABILIDADE VARIAR DE ACORDO COM O VENCIMENTO OU PRAZO DE RESGATE DE CADA ATIVO, CASO SEJA NEGOCIADO ANTECIPADAMENTE, CONFORME APLICÁVEL.

O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER SOPESADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO RELATIVAMENTE ÀS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

O INVESTIMENTO NAS COTAS É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Resumo da Oferta e os Diferenciais do Fundo




ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Resumo da Oferta

Fundo	Retorno e Subordinação	Oferta	Datas Importantes
<b>Fundo</b> XP CDI CRI 94 I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>Retorno da Cota Sênior: 94% do CDI</b> Retorno Grossed-up – Aprox. 117,5% do CDI	<b>Volume</b> R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais)	<b>Início reservas</b> 12/06/2026
<b>Tipo do fundo</b> Imobiliário	<b>Juros e amortização:</b>  <b>Cota Sênior: Rendimentos mensais e amortização anual</b>	<b>Investimento mínimo</b> R\$ 1.000,00	<b>Fim reservas</b> 25/06/2026
<b>Estrutura</b> Revolvência	<b>Subordinação: A razão de subordinação para as Cotas Mezzanino será de 7,80% e para as Cotas Subordinadas de 2,20%, em relação ao Patrimônio Líquido da Classe</b>	<b>Preço de subscrição</b> R\$ 100,00	<b>Procedimento de alocação</b> 26/06/2026
<b>Ambiente de negociação</b> CETIP	<b>Prazo do fundo: 1 ano (Prorrogável por até 2 períodos de 1 ano)</b>	<b>Público-alvo</b> Investidores em Geral	<b>Liquidação</b> 29/09/2026
<b>Regime tributário</b> Dividendos Isentos e IR no ganho de capital			<b>Critério de Rateio da Oferta</b> Ordem de Chegada
<b>Gestor / Administrador</b> XP Asset / XP Adm			



Fonte: XP

6

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# Diferenciais do Fundo

## Renda Estruturada



Fundo de renda fixa com foco em carteira de CRIs *high grade*, com o objetivo de retorno previsível por meio de diversificação e exposição a bons riscos de crédito, em operações previamente estruturadas pela XP Investment Banking

## Previsibilidade



Investimento em cotas seniores, com prioridade no recebimento dos rendimentos e maior proteção ao capital investido

## Liquidez Planejada



Possibilidade de recompra das cotas pelo Grupo XP, oferecendo alternativa de liquidez diária ao investidor

## Mitigação de Risco



Estrutura com subordinação, em que eventuais perdas iniciais da carteira são absorvidas primeiro pelas cotas subordinadas, aumentando a proteção das cotas seniores

## Diversificação



Carteira composta por ativos diversificados e selecionados com critérios rigorosos de crédito e risco

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Estrutura do Fundo e Alocação da Carteira

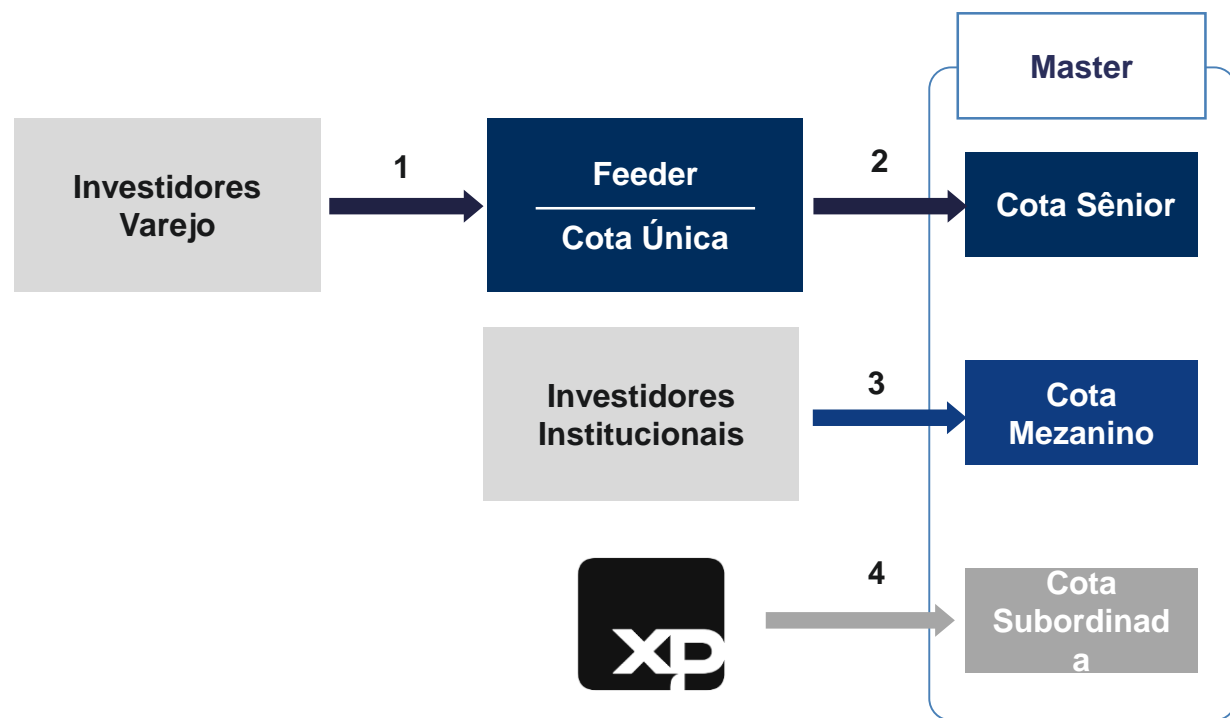


ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Estrutura do Fundo

Fundo estruturado como Feeder e Master, permitindo aos cotistas sêniores proteção patrimonial oriunda da subordinação advinda das cotas mezzanino e subordinadas



- 1** No momento da subscrição e integralização, os Investidores de Varejo assinarão o Compromisso de Compra e Venda de Fundo de Investimento Imobiliário<sup>1</sup>.
- 2** Investidores de Varejo investem no Fundo, que por sua vez, investirá nas Cotas Sêniores.
- 3** Simultaneamente, Investidores Institucionais e XP investem nas cotas mezzanino e subordinadas do Fundo Master, respectivamente.
- 4** Com todos os recursos à disposição, o Fundo Master adquire os ativos.

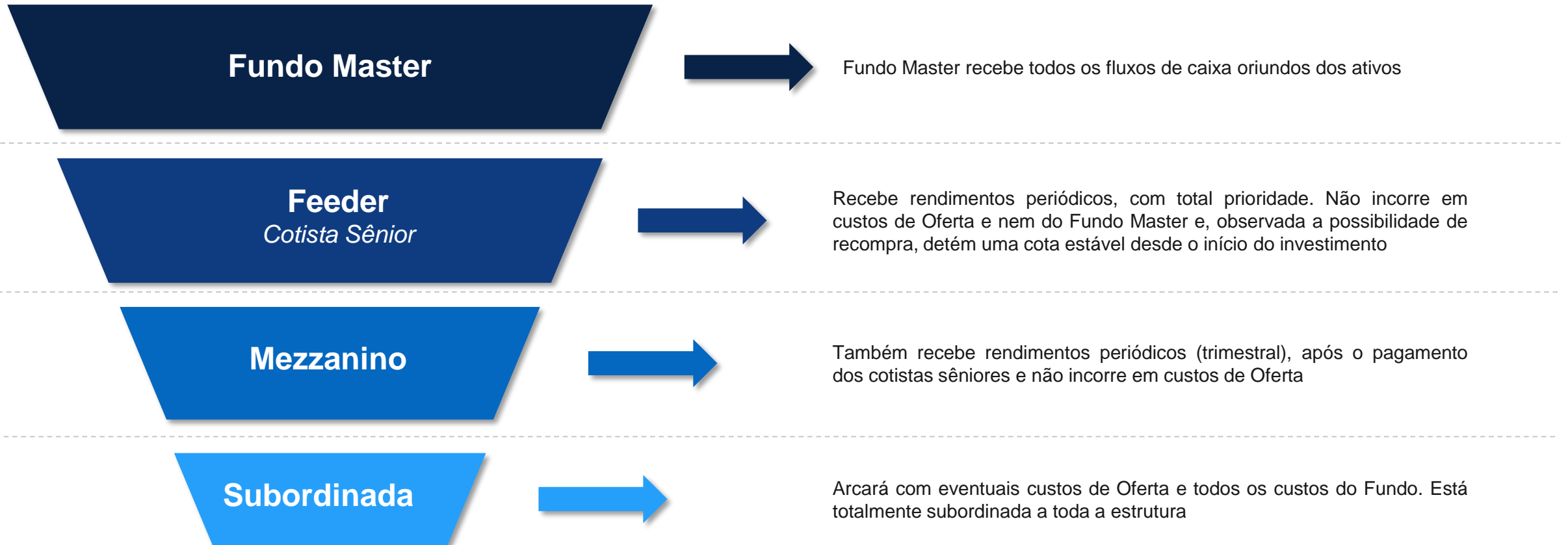
Nota: (1) Os termos e condições para a Recompra estão especificados no Prospecto e no Contrato de Compra e Venda

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cascata de Recebimentos

A Cascata de Recebimentos prevê o recebimento prioritário de rendimentos e amortização para a Cota Sênior, inclusive considerando que os custos são integralmente arcados pela Cota Subordinada



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline Indicativo do Fundo Master<sup>1</sup>

Pipeline indicativo contemplando bons riscos de crédito e operações estruturadas pela XP Investment Banking

Emissor	Indexador	Duration	Setor	Rating Emissão	Garantias	Alocação Indicativa (R\$ mm)	Concentração Indicativa
Ancar (CRI)	% DI	4,61	Incorporadora	S/R	AF de Imóveis, CF e Fundo de Reserva	R\$ 156,29	7,27%
Bild (CRI)	PRÉ	3,41	Incorporadora	A+	Clean	R\$ 67,66	3,15%
Bild (CRI)	% DI	3,43	Incorporadora	A+	Clean	R\$ 68,19	3,11%
Brasil Terrenos	% DI	3,25	Loteamento	AA+	Aval	R\$ 10,35	0,47%
BRZ	% DI	2,13	Incorporadora	A-	Conta Vinculada	R\$ 94,31	4,33%
BRZ	CDI	2,14	Incorporadora	A-	Conta Vinculada	R\$ 13,88	0,64%
BRZ	PRÉ	2,74	Incorporadora	A-	Conta Vinculada	R\$ 38,67	1,81%
CashMe	IPCA	3,46	Home Equity	AAA	AF e Fiança Contingente	R\$ 100,01	4,49%
Direcional Carteira	IPCA	3,28	Tabela Direta	S/R	AF de Imóvel e Seguro	R\$ 38,17	1,80%
Emccamp	% DI	2,71	Incorporadora	AA-	Clean	R\$ 97,36	4,25%
Even	% DI	3,88	Incorporadora	AA+	Clean	R\$ 171,43	7,91%
Lindenberg	% DI	2,74	Incorporadora	S/R	Aval	R\$ 28,49	1,27%
Lindenberg	% DI	3,61	Incorporadora	S/R	Aval	R\$ 31,50	1,41%
Log CP	% DI	4,13	Logística	AA+	Clean	R\$ 41,77	1,91%
Log CP	% DI	2,1	Logística	AA+	Clean	R\$ 110,46	5,00%
Mitre	% DI	2,74	Incorporadora	A+	Clean	R\$ 131,41	6,06%
MRV (Flex) 8	IPCA	2,05	Tabela Direta	S/R	AF de Imóvel e Seguro	R\$ 24,33	1,86%
MRV (Flex) VIII	IPCA	2,55	Tabela Direta	S/R	AF de Imóvel e Seguro	R\$ 43,51	3,01%
Plano e Plano	% DI	3,66	Incorporadora	AA+	Clean	R\$ 98,52	4,36%
Solfácil IV	PRÉ	1,78	Geração Solar	AAA	Subordinação	R\$ 17,88	0,95%
SuccesPar (Assái)	IPCA	5,76	Varejo (SLB)	AAA	AF	R\$ 158,09	7,21%
Urba	IPCA	3,98	Loteamento	S/R	AF de Imóvel e Seguro	R\$ 7,72	0,40%
Urba (CRI Sênior)	IPCA	3,49	Loteamento	S/R	AF de Imóvel e Seguro	R\$ 55,29	2,55%
Urba (CRI)	IPCA	5,18	Loteamento	S/R	AF de Imóvel e Seguro	R\$ 32,60	1,59%
Lavvi	% DI	4,36	Incorporadora	AA+	Clean	R\$ 50,24	2,27%
Solfácil V	% DI	-	Geração Solar	AAA	Subordinação	R\$ 11,44	0,52%
Solfácil V	PRÉ	-	Geração Solar	AA-	Subordinação	R\$ 10,41	0,47%
-	%DI	-	Loteamento	-	Clean	R\$ 100,00	4,65%
-	%DI	-	Loteamento	-	Clean	R\$ 70,00	3,26%
-	IPCA	-	Açúcar e Álcool	-	AF de Imóveis	R\$ 170,00	7,91%
-	IPCA	-	Geração Solar	-		R\$ 100,00	4,65%

Notas: (1) 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. É possível que os FIs Investidos (conforme definidos nos Documentos da Oferta) se comprometam a adquirir um ou mais ativos além dos mencionados acima, utilizando os recursos provenientes da Oferta. A Classe poderá aplicar até 100% do seu patrimônio líquido em cotas do Fundo Master, ou de outros fundos de investimento que invistam ou venham a investir em Ativos Alvo, que sejam administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora ou suas partes relacionadas, observado que, neste caso, as remunerações eventualmente percebidas no nível das classes investidas serão consideradas para fins da taxa de administração e da taxa de gestão máximas da Classe

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Carteira do Fundo e Diferenciais

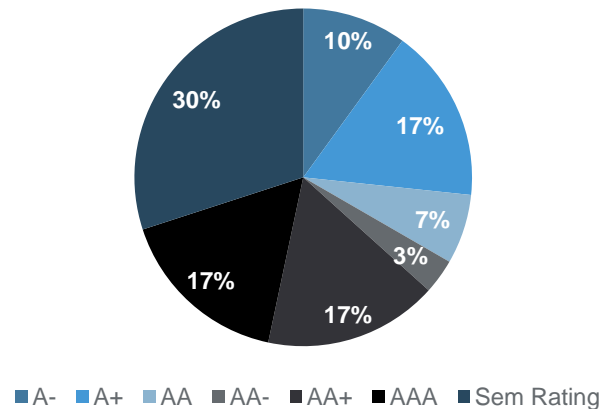
### Spread Médio da Carteira do FII Master

~CDI + 1,45 a.a.

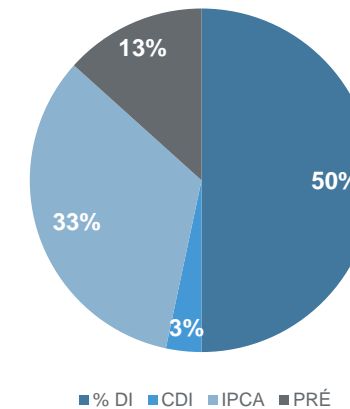
### Duration Média da Carteira

3,5 anos

### Distribuição por Rating da Emissão



### Distribuição por Indexador

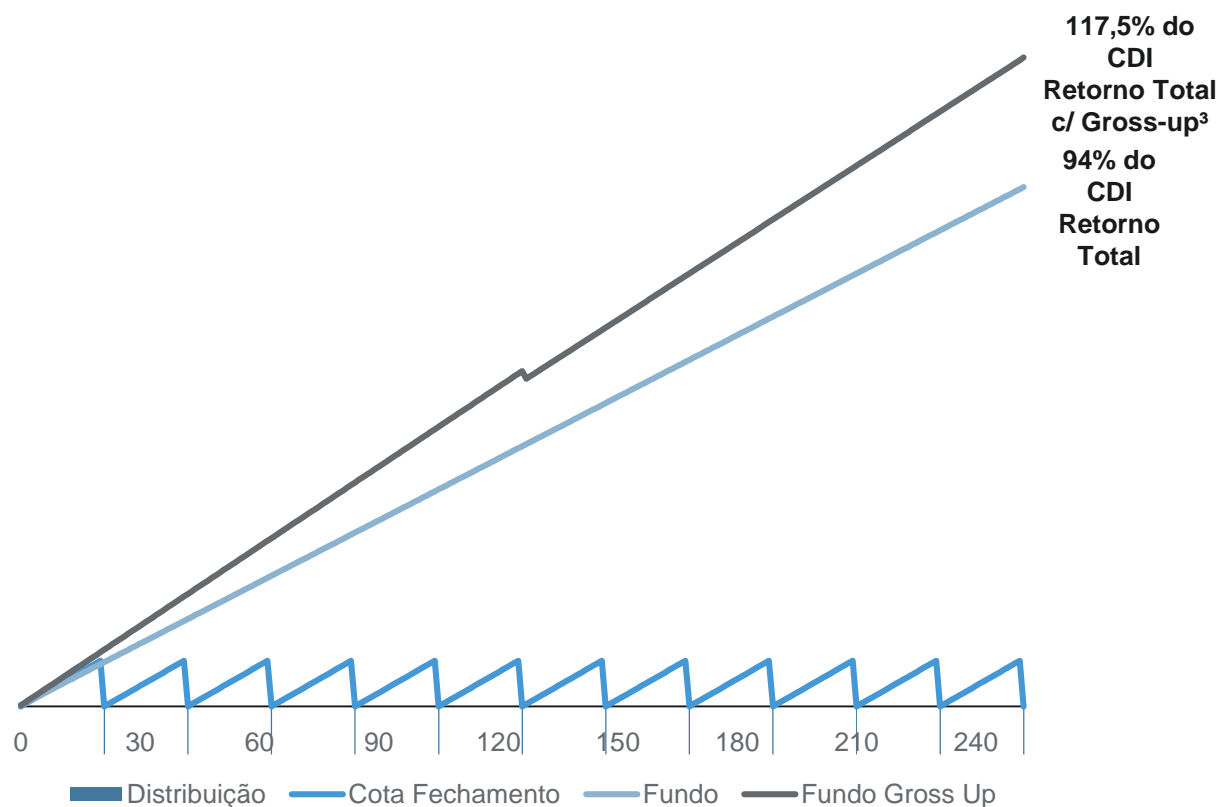


ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Recompra das Cotas

Estrutura de recompra das cotas, conforme previsto nos documentos da Oferta, permite um opção de liquidez



- 1 Recompra<sup>2</sup> pelo Grupo XP na curva, sem deságio e com liquidez diária, celebrada por meio do Compromisso de Compra e Venda
- 2 Os rendimentos das cotas referentes a determinado mês serão distribuídos mensalmente, até o 1<sup>a</sup> dia útil do mês subsequente
- 3 Em caso de necessidade de liquidez, o melhor cenário de saída seria logo após o pagamento dos rendimentos, ou seja, no 1<sup>o</sup> dia útil do mês (sem incidência de IR sobre Ganho de Capital)
- 4 Caso a recompra ocorra em outra data, haverá incidência de IR sobre o Ganho de Capital (recolhimento via DARF)

Nota: (1) QUALQUER RENTABILIDADE 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; (2) Os termos e condições para a Recompra estão especificados no Prospecto e no Contrato de Compra e Venda; e (3) Assume alíquota de 20%

13

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Dinâmica Tributária

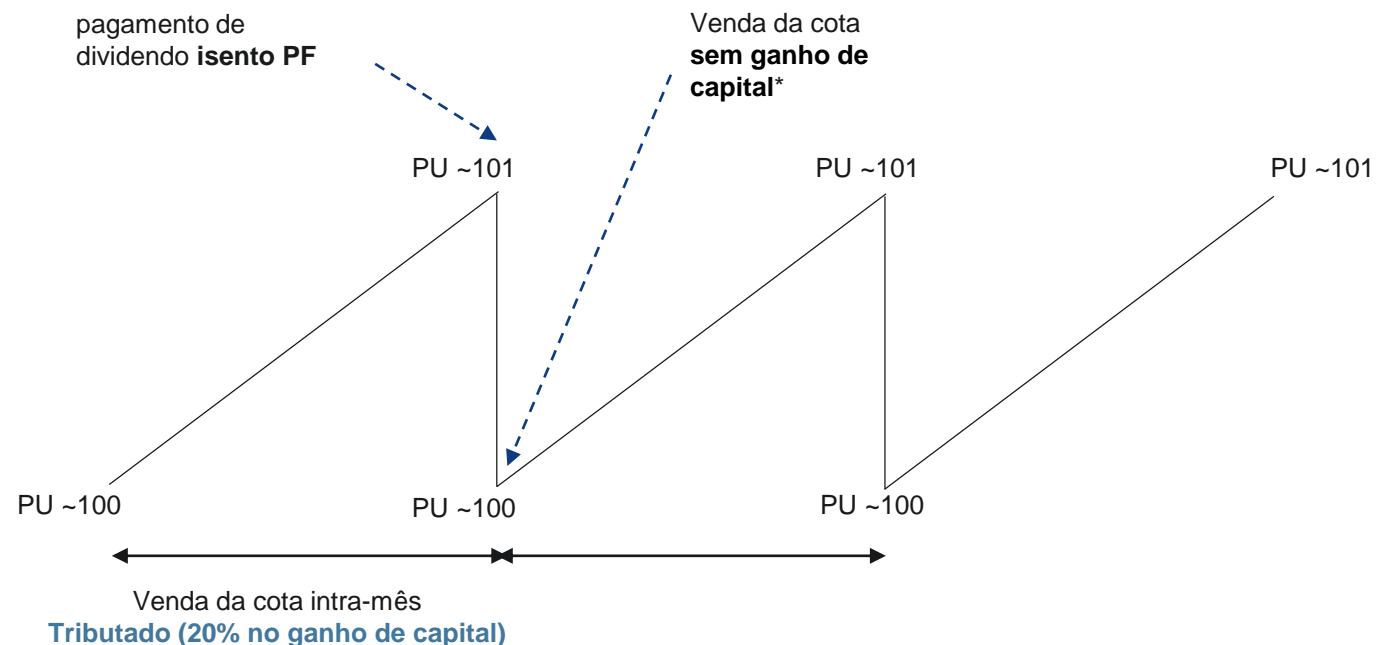
Os rendimentos do FII são isentos, porém a venda da cota, mesmo que na recompra, é tributada pelo ganho de capital, importante atentar-se para a dinâmica tributária

**PF**

Rendimentos Mensais: Isentos de IRPF  
Ganho de Capital: 20% (DARF)

**PJ**

Rendimentos Mensais: 20% IRRF  
Ganho de Capital: 20% (DARF)



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## Termos e Condições da Oferta e Cronograma



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Termos e Condições da Oferta

<b>Fundo</b>	<b>XP CDI CRI 94 JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>
<b>Gestor</b>	XP Allocation Asset Management Ltda.
<b>Administrador e Coordenador Líder</b>	XP Investimentos CCTVM S.A.
<b>Oferta e Público-Alvo</b>	Oferta Pública, nos termos da Res. 160 da CVM, destinada aos investidores em geral
<b>Volume Base da Oferta</b>	Até R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais)
<b>Volume Mínimo</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
<b>Rateio Investidores Institucionais</b>	Discricionário
<b>Rateio Investidores Não Institucionais</b>	Ordem de chegada
<b>Subclasses</b>	A Classe contará com 3 subclasses, sendo (i) sênior; (ii) mezzanino; e (iii) subordinada
<b>Índice de Subordinação</b>	A razão de subordinação para as cotas mezzanino será de 7,80% e para as cotas subordinadas 2,20%, em relação ao Patrimônio Líquido da Classe
<b>Reenquadramento da Subordinação</b>	As cotas subordinadas se beneficiam de eventual excesso de spread da carteira e poderão ser amortizadas anualmente para reenquadrar os percentuais de subordinação previstos no item acima
<b>Rentabilidade-Alvo das Cotas Sênior</b>	94% do CDI
<b>Rendimentos e Amortização</b>	Rendimentos distribuídos mensalmente, com amortização anual, observada a possibilidade de renovação do prazo do Fundo
<b>Preço de Emissão / Custo da Oferta</b>	R\$ 100,00 (cem reais)
<b>Prazo do Fundo</b>	1 (um) ano, renovável por até dois períodos consecutivos de 1 (um) ano, a critérios do Gestor
<b>Custos de Oferta e do Fundo</b>	Arcados pelas Cota Subordinadas
<b>Ambiente de Negociação</b>	Balcão (CETIP)
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores Esforços

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/06/2026
2	Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	09/06/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	15/06/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/06/2026
5	Data da realização do Procedimento de Alocação	26/06/2026
6	Data de liquidação da Oferta	29/06/2026
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

Fonte: XP

17

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### **Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo**

O Fundo poderá concentrar suas aplicações em determinados ativos, setores econômicos, regiões geográficas ou tipos específicos de investimentos, conforme definido em sua política de investimentos. Tal concentração pode aumentar a exposição a riscos específicos, de modo que qualquer evento adverso relacionado aos emissores, setores ou ativos que compõem parte relevante da carteira poderá impactar de forma significativa o desempenho do Fundo e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Inexistência de rendimento pré-determinado**

O Fundo não possui garantia de rentabilidade, tampouco oferece rendimento mínimo, máximo ou previamente estabelecido. O retorno das aplicações está sujeito às condições de mercado, à performance dos ativos integrantes da carteira e à atuação dos prestadores de serviços. Assim, os Cotistas estão sujeitos ao risco de não auferirem qualquer rentabilidade ou, ainda, de incorrerem em perdas, inclusive de todo o valor investido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo, ainda que de forma indireta ou residual, estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste indiretamente no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes de ativos integrantes dos fundos a serem investidos pelo Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo de forma indireta ou de forma residual em Ativos de Liquidez, estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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 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. Adicionalmente, a variação negativa das cotas a serem investidas pelo Fundo e, de forma residual, dos Ativos de Liquidez, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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 acima mencionados, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e, por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

Conforme previsto no Regulamento, a Classe alocará a maior parte de seus recursos no FII Master, cuja política de investimento consiste, primordialmente, na aplicação em CRI. Os recursos que não forem destinados ao FII Master poderão ser investidos diretamente pela Classe em outros ativos, incluindo, dentre outros, 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.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato de lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do FII Master e/ou da Classe, conforme o caso, nestes CRI poderão ocasionar perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o FII Master e/ou a Classe, conforme o caso, 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 pelo FII Master e/ou pela Classe, conforme o caso, 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

### Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis, direta ou indiretamente, conforme aplicável. A desvalorização ou desapropriação de imóveis eventualmente adquiridos pela Classe, ainda que de forma indireta, a queda da receita proveniente de aluguéis e os riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, bem como a variação das cotas dos fundos de investimento imobiliário a serem investidos direta ou indiretamente pela Classe, entre outros fatores associados aos Ativos, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou caso a Classe venha a vender as cotas de fundos imobiliários que façam parte de sua carteira, o preço de negociação no mercado secundário poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

20

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **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, sem prejuízo da possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de mercado do Ativo Alvo da Classe**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relativos ao investimento em CRI, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

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 o FII Master e/ou a Classe, conforme aplicável, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência.

21

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do FII Master e/ou da Classe, conforme o caso.

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. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos tributários

Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; e (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Assim, 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.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“[Lei nº 9.779/99](#)”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil 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.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível 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.

Ainda, 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 de 21 de dezembro de 2004, 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, isto é, parentes até o segundo grau, 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 parentes até o segundo grau, 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)** todos os Cotistas pessoas físicas do Fundo, na hipótese de o Fundo ter menos de 100 (cem) Cotistas.

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.

Por fim, 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, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá 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.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

### 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 Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo 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 dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e **(v)** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Além das operações exemplificativas listadas acima, outras situações podem potencialmente ensejar conflitos de interesses, como a possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados a ser deliberada em sede de Assembleia Originária.

Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Por outro lado, caso a Assembleia de Cotistas não aprove operação na qual há potencial conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos 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 da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada (“[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 S.A.](#)”) 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.

24

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, caso as leis tributárias e fiscais brasileiras sejam modificadas no sentido de retirar as isenções tributárias hoje concedidas a esta classificação de fundo de investimento, ou mesmo aumentar a alíquota devida quando da aquisição ou recebimento de rendimentos pelos Cotistas, ou ainda, sobre demais ativos que venham eventualmente compor a carteira do Fundo, direta ou indiretamente, a remuneração dos Cotistas poderá ser afetada adversamente e eles poderão incorrer em perda de seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, 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 FII Master, da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco imobiliário

A eventual desvalorização dos ativos imobiliários investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou fatores 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.

25

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive 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 da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, eventuais resultados desfavoráveis poderão 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 sob a forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, salvo nas hipóteses expressamente admitidas em regulamento. 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, sem prejuízo da possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda. 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e pela conseqüente 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

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **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 desta, 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, a indústria de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, inclusive 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, inclusive em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a Data da Liquidação da Oferta (conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta), conforme o caso, sendo certo que as Condições Precedentes verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a Data da Liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Precedentes” deste Prospecto Preliminar, 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 da Liquidação, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, 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 à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio de 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, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160, e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Preliminar, 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 pelos Investidores, sob o risco de gerar-lhes prejuízos. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes, veja o item 11.1 da Seção “11. Contrato de distribuição”, na página 74 deste Prospecto Preliminar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### Risco de não concretização da Oferta

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

28

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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 Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) e/ou quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, 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, à 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 sua precificação, podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequadas, as quais estarão sujeitas 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**

A Classe concentrará seus investimentos no FII Master, o qual, por sua vez, concentrará preponderantemente seus investimentos em CRI. Em razão dessa concentração, o desempenho da Classe ficará diretamente sujeito aos riscos associados aos CRI integrantes da carteira do FII Master, incluindo riscos de crédito, de estrutura, de liquidez e de inadimplemento. Assim, eventuais perdas relevantes relacionadas a um ou mais CRI poderão impactar de forma significativa os resultados do FII Master e, conseqüentemente, da Classe, expondo os Cotistas a maior volatilidade e a riscos de perdas mais elevados do que aqueles verificados em estruturas com maior pulverização de investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

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.

29

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência da Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas. Nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada 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 profissionais, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultados 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 descredenciadas, destituídas 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 relacionado à celebração do Compromisso de Compra e Venda**

Os Investidores têm a faculdade de celebrar o Compromisso de Compra e Venda, por meio do qual o Aspis FIM poderá adquirir as Cotas subscritas pelo Investidor no âmbito da Oferta no ambiente de Balcão B3. Embora a possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda constitua um mecanismo de mitigação do risco aos Investidores, estes devem estar cientes de que **(i)** a celebração do Compromisso de Compra e Venda depende da capacidade financeira do Aspis FIM de adquirir as Cotas subscritas no momento da solicitação, e não há garantia de que o Aspis FIM disporá de recursos suficientes para efetuar a aquisição da totalidade das Cotas solicitada, especialmente em cenários de solicitação simultânea de diversos Cotistas ou de estresse financeiro do próprio Aspis FIM; **(ii)** a Administradora atua como gestora de recursos do Aspis FIM, enquanto a Gestora integra o mesmo grupo econômico dos prestadores de serviços essenciais do Aspis FIM, o que pode resultar em conflitos de interesses no estabelecimento dos termos do Compromisso de Compra e Venda e nos demais aspectos da transação em que a Administradora, a Gestora e a Classe estejam envolvidos; **(iii)** em caso de insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação do Aspis FIM, o Compromisso de Compra e Venda pode se tornar inexecutável ou de difícil execução, e os Cotistas poderão ficar expostos à iliquidez das Cotas; **(iv)** eventuais disputas quanto aos termos do Compromisso de Compra e Venda poderão resultar em litígios entre a Classe e o Aspis FIM, cujo desfecho é incerto e cuja condução pela Administradora e pela Gestora pode ser afetada pelos conflitos de interesses inerentes à vinculação societária com o Aspis FIM descrita no item (ii) acima; e **(v)** a efetiva aquisição das Cotas pelo Aspis FIM poderá ocorrer por preço diverso do valor na curva das Cotas, caso, em decorrência de mudanças adversas e/ou relevantes nas condições dos mercados financeiro e/ou de capitais, o Aspis FIM ofereça ao Investidor a aquisição das Cotas por preço alternativo que reflita as condições de mercado vigentes na data da solicitação, hipótese em que a rentabilidade do Investidor poderá ser diferente daquela inicialmente esperada, inclusive inferior.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** a Administradora e/ou a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** partes relacionadas aos prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e **(vii)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplicam as vedações mencionadas, conforme aplicável, quando **(a)** as pessoas listadas nos itens “(i)” a “(vii)” acima forem os únicos Cotistas no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, conforme aplicável, ou **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(vii)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia 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 de Cotistas e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem 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 da Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de liquidação da 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 **(i)** o plano de liquidação elaborado pela Administradora e pela Gestora, em conjunto, no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerão fora do ambiente administrado pela B3. Nesse caso, o exercício dos direitos dos Cotistas dependerá do que for deliberado em Assembleia de Cotistas, a qual obedecerá ao quórum qualificado previsto no Regulamento, o que poderá afetar os Cotistas negativamente, sobretudo os dissidentes.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Os ativos detidos diretamente pelos Ativos Alvo e indiretamente pela Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos Alvo que estejam de acordo com a política de investimento da Classe. 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, e/ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos à 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 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

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

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 a Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em Assembleia de Cotistas, 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 pela Administradora e pela Gestora; **(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, caso a Assembleia de Cotistas, observando o quórum de aprovação previsto no Regulamento, delibere pelo aporte de recursos, por parte dos Cotistas, para cobrir o patrimônio líquido negativo da Classe, os Cotistas, inclusive os dissidentes, deverão realizar o referido aporte, sendo afetados 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 no 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 Estados Unidos, países da América Latina, Ásia, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica, que, por sua vez, pertence ao mesmo grupo econômico da Gestora. 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 a Classe e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **Risco de potencial conflito de interesses entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder**

Considerando que a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e de Coordenador Líder, pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de gestão pela Gestora e de administração da Classe pela XP Investimentos, na qualidade de Administradora, e de distribuição das Cotas pela XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, uma vez que a avaliação da XP Investimentos sobre a qualidade dos serviços prestados pela Gestora poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as empresas, o que poderá prejudicar a Classe e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência**

Findo o prazo de duração da Classe, o qual corresponde a 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por iguais períodos, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas, caso o Cotista pretenda liquidar a sua participação na Classe e a Gestora opte pela prorrogação do prazo de vigência da Classe, o Cotista poderá encontrar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis. Nesse contexto, o Cotista poderá enfrentar dificuldades em liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, 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: Menor

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

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta 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 da Classe. No caso de liquidação da Classe, 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 da Classe 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 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 de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** cisão total para fundo de investimento sob administração e/ou gestão distintas, de prestador de serviço não integrante do mesmo grupo econômico; **(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 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.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

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, conseqüentemente, poderão impactar negativamente, direta ou indiretamente, a Classe e seus Cotistas.

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 pelo FII Master e/ou pela Classe, conforme o caso, 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 do FII Master e/ou da Classe, conforme o caso, 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. Esses cenários poderão, direta ou indiretamente, impactar negativamente a Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, não é assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. A possibilidade de exercício do direito de preferência pelos Cotistas depende da sua concessão pela Gestora, no caso de emissões realizadas no limite do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), ou pela Assembleia de Cotistas que deliberar pela nova emissão. Dessa forma, na eventualidade de serem aprovadas novas emissões de Cotas, os Cotistas poderão ter a sua participação no capital do Fundo diluída nas hipóteses de: **(i)** o ato que aprovar a nova emissão não conceder o direito de preferência aos Cotistas já existentes no Fundo; ou **(ii)** o ato que aprovar a nova emissão conceder o direito de preferência aos Cotistas já existentes no Fundo mas o referido Cotista não tiver disponibilidade de recursos para exercer o direito de preferência.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco relativo à constituição de novas séries

Sem prejuízo do patrimônio inicial do Fundo, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora e sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, poderão ser constituídas novas séries de Cotas referentes a esta Emissão, desde que tais novas séries não tenham senioridade em relação à(s) subclasse(s) de Cotas da Classe existente(s) à época da sua criação, conforme aplicável ("Subclasse(s)"), de acordo com as condições estabelecidas no Anexo I ao Regulamento e no suplemento da respectiva série ("Série(s)"), observado que não haverá limite para emissão de novas Séries de uma mesma Subclasse e que não será assegurado aos Cotistas da respectiva Subclasse o direito de preferência na subscrição de Cotas da nova Série. Dessa forma, a constituição de novas Séries poderá ser prejudicial aos Cotistas por potencialmente acarretar na diluição dos interesses econômicos e patrimoniais dos Cotistas, ainda que tais novas Séries não possuam senioridade com relação à(s) Subclasse(s) existente(s) à época da sua criação, tendo em vista a ausência de direito de preferência na subscrição de Cotas da nova Série.

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, ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

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

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

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento**

O Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento pela Classe. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo Ativo, na manutenção do Ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os 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 imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos 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

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,  
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### **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, conseqüentemente, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas de forma proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais de forma proporcional poderá acarretar na alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente.

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, observado que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público investidor em geral. 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. Sendo assim, o Investidor deverá estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

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 DA CLASSE, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO PRELIMINAR E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO 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.**

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Contatos de Distribuição



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Contatos | Coordenador Líder

Coordenador Líder



### Distribuição Institucional

Gustavo Oxer  
André Mori  
Antônio Santos  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pontes  
Hugo Chubatsu  
Lilian Rech  
Luiza Lima  
Marco Regino  
Mateus Neves  
Raphaela Oliveira

### Distribuição Fundos Varejo

Lucas Brandao  
Breno Laar  
Henrique Floriani  
Lara Piazza  
Leandro Bezerra

[distribuicao institucional.rf@xpi.com.br](mailto:distribuicao institucional.rf@xpi.com.br)

[comercial.alternativos@xpi.com.br](mailto:comercial.alternativos@xpi.com.br)

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## PROSPECTO PRELIMINAR

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

### XP CDI 94 CRI JUN/27 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA



administração  
fiduciária

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

GESTORA



asset  
management

XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.

COORDENADOR LÍDER



investment  
banking

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

LUZ CAPITAL MARKETS