

**XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 28.516.301/0001-91

Código de Negociação das Cotas: XPCI11

**ATO DO ADMINISTRADOR**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.301/0001-91 (“Fundo”), resolve o quanto segue:

Nos termos do §1º do artigo 41, do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e mediante orientação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), foi aprovada pelo Administrador, nesta data, a 4ª (quarta) emissão de novas cotas do Fundo, no montante inicial de 1.580.111 (um milhão quinhentas e oitenta mil e cento e onze) novas cotas (“Novas Cotas”), observado o montante mínimo de 105.341 (cento e cinco mil trezentas e quarenta e uma) Novas Cotas e, sem considerar a Opção de Emissão Adicional (conforme definida no Anexo I ao presente instrumento), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de emissão de R\$ 94,93 (noventa e quatro reais e noventa e três centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Anexo I ao presente instrumento), totalizando, inicialmente, o montante de R\$ 149.999.937,23 (cento e quarenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e trinta e sete reais e vinte e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e a Opção de Emissão Adicional (conforme definida no Anexo I ao presente instrumento), e, no mínimo, R\$ 10.000.021,13 (dez milhões e vinte e um reais e treze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Quarta Emissão”), a serem distribuídas publicamente, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do Regulamento, fica assegurado aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) detentores, no fechamento de mercado da data de corte a ser estipulada no respectivo fato relevante sobre o início da Oferta a ser divulgado (“Fato Relevante”), de cotas subscritas e integralizadas do Fundo (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,22940504786, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 23 de março de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



**ANEXO I**  
**SUPLEMENTO DA QUARTA EMISSÃO DE COTAS DO**  
**XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este suplemento (“Suplemento”) se refere à 4ª Emissão de Cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), aprovada por meio do Ato do Administrador datado de 23 de março de 2022, a qual será realizada por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), de qual este Suplemento da Quarta Emissão é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

- (i) Número da Emissão: A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- (ii) Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$ 149.999.937,23 (cento e quarenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e trinta e sete reais e vinte e três centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Emissão Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iii) Quantidade de Novas Cotas da Quarta Emissão: Inicialmente, 1.580.111 (um milhão quinhentas e oitenta mil e cento e onze) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude da Opção de Emissão Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
- (iv) Emissão Adicional: A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 316.022 (trezentas e dezesseis mil e vinte e duas) Novas Cotas adicionais (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (abaixo definido) (“Opção de Emissão Adicional”).
- (v) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob a coordenação do **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, à critério do Coordenador Líder, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (vi) Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota objeto da Quarta Emissão será equivalente a R\$ 94,93 (noventa e quatro reais e noventa e três centavos), o qual foi fixado nos termos do § 4º do artigo 41 do Regulamento, com base no valor patrimonial das Cotas apurado no fechamento de fevereiro de 2022 (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo);
- (vii) Taxa de Distribuição Primária: Taxa em montante equivalente a 0,43% (quarenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,41 (quarenta e um centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder e às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii)



eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária");

(viii) Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), a distribuição parcial das Novas Cotas da Quarta Emissão, observado o montante mínimo de R\$ 10.000.021,13 (dez milhões e vinte e um reais e treze centavos), sendo que o referido valor não considera a Taxa de Distribuição Primária, equivalente à 105.341 (cento e cinco mil trezentas e quarenta e uma) Novas Cotas, para a manutenção da Oferta, sendo que caso não seja atingido o referido valor, a Oferta será cancelada. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas ("Montante Mínimo da Oferta");

(ix) Público Alvo: A Oferta será destinada aos Cotistas e a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidor Profissional");

(x) Investimento Mínimo por Investidor: Não haverá investimento mínimo por investidor na presente Oferta;

(xi) Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. – BRASIL. BOLSA. BALCÃO** ("B3"), observado o disposto no Regulamento;

(xii) Forma de Liquidação/Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional e conforme procedimentos definidos pela B3;

(xiii) Período de Colocação: Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 06 (seis) meses após o seu início, podendo a critério do Coordenador Líder, em comum acordo o Administrador e o Gestor, ser prorrogado, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;

(xiv) Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no fechamento de mercado da data de corte a ser estipulada no Fato Relevante e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo ("Data de Corte do Direito de Preferência"), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido no Fato Relevante e nos demais documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, exclusivamente junto ao agente escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), seu direito de preferência entre os próprios cotistas, observado os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador;

(xv) Sobras: Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (abaixo definida), o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição das Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, podendo ainda ser acrescentadas a tal diferença as Novas Cotas Adicionais ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência (podendo ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais) e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras;



(xvi) Montante Adicional: Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional", doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como "Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional"). Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, existam Novas Cotas remanescentes, tais Novas Cotas serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores Profissionais, durante o Período de Colocação;

(xvii) Destinação dos Recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo e de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento), a serem selecionados de forma discricionária pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, bem como ao pagamento dos encargos do Fundo nos termos previstos no Regulamento; e

(xviii) Direito das Novas Cotas: As Novas Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural. As Novas Cotas da Quarta Emissão atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários"), calculados desde a data de sua integralização até data a ser informada no comunicado de rendimentos temporários após a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Oferta.

\* \* \*

