ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DE SÉRIE ÚNICA DO

CORPORATE SPRJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 63.601.980/0001-06

Código ISIN: BR0QDXCTF007

Registro da Oferta nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/363**, em 14/11/2025.

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**")

O **CORPORATE SPRJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoas Jurídicas **("CNPJ)** sob o nº 63.601.980/0001-06 **("Fundo")**, administrado pela **XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A**., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, cidade e Estado do Rio de Janeiro , devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários **("CVM")** à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora **("Administrador")**, e gerido pela **BGR ASSET MANAGEMENT LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 48.730.767/0001-00, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Bloco Torre Oeste, andar 16, conjunto 1602 (parte), cidade e Estado de São Paulo, CEP 04578 -910, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 21.421, de 17 de novembro de 2021 **("Gestor")**, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A**., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, cidade e Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de instituição intermediária líder **("Coordenador Líder")**, vêm, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar o início da oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, realizada sob o rito de registro automático previsto no artigo 26, VI, alíena "a", da Resolução CVM 160, no montante de, inicialmente 400.000 (quatrocentas mil) cotas **("Cotas")** da 1ª (primeira) emissão do Fundo **("Oferta")**, em classe e série únicas, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota **("Preço de Emissão")**, perfazendo seguinte o montante total:

R$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/363**, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data Prevista
1.	Registro automático da Oferta na CVM	14/11/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início	17/11/2025
3.	Início do Período de Subscrição	17/11/2025
4.	Encerramento do Período de Subscrição	28/11/2025
5.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias, contados do início.

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM.

(2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eltrônico, 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 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, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM.

(3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

Mais informações sobre o Fundo, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou, conforme o caso, nos websites do Administrador, do Gestor, da CVM e da B3 descritos abaixo:

(i) Administrador

www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/ (neste website, clicar em "Fundo de Investimento" e, então, selecionar o Fundo e o documento desejado).

(ii) Gestor

https://www.bgrasset.com.br/

(iii) CVM

www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na porção inferior da página, em "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", em "CNPJ Emissor" informar o CNPJ do Fundo, clicar em "Filtrar", clicar em "Ações" e, então, selecionar o documento desejado).

EM RAZÃO DA DESTINAÇÃO EXCLUSIVA A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO GESTOR E/OU DO ADMINISTRADOR.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

Rio de Janeiro, 17 de novembro de 2025.

COORDENADOR LÍDER **ADMINISTRADOR** **GESTOR**