

PROSPECTO PRELIMINAR

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

XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 70.229.379/0001-91

Classificação ANBIMA: FII Tijolo Renda
Gestão ANBIMA: Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Escritórios

ADMINISTRADORA

securities services

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ

("**Administradora**")

GESTORA

asset management

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 16.789.525/0001-98

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, São Paulo, SP

("**Gestora**")

COORDENADOR LÍDER

investment banking

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ

("**Coordenador Líder**")

São ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas ("**Cotas**"), da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Emissão**", "**Classe**", "**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas. A presente Oferta é intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo e Anexo da Classe, cuja versão vigente foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Alteração (conforme definido neste Prospecto), celebrado em 25 de novembro de 2026 (em conjunto referidos como "**Regulamento**"). A constituição do Fundo e a aprovação da Emissão e da Oferta foram realizadas por meio do Ato de Aprovação da Oferta (conforme definido neste Prospecto), celebrado em 19 de novembro de 2026 e arquivada na CVM na mesma data (em conjunto referidos como "**Regulamento**").

A Oferta compreende a emissão de até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, pelo valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante inicial da Oferta ("**Montante Inicial da Oferta**") de

R$ 1.500.000.000,00

(um bilhão e quinhentos milhões de reais)

As Cotas serão emitidas e subscritas pelo Preço de Emissão.

A Oferta será realizada nos termos do procedimento simplificado 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 CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**" e "**Convênio CVM-ANBIMA**", respectivamente).

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Classe, conforme orientação da Gestora e em comum acordo com o Coordenador Líder ("**Lote Adicional**"). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, serão destinadas a atender eventual excesso de demanda e serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do **MDA – MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS** ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**" ou "**Balcão B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do **FUNDOS21 - MÓDULO DE FUNDOS** ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, observado o disposto na Seção "*2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados*", deste Prospecto Preliminar ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**").

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

O PEDIDO DE ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A ANBIMA EM 16 DE NOVEMBRO DE 2026. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 3 DE DEZEMBRO DE 2026. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. O FUNDO E A CLASSE NÃO BUSCAM UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 27 DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O FUNDO É REGISTRADO NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "*CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS*" DA ANBIMA, VIGENTE DESDE 31 DE MARÇO DE 2025.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTE PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO 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.

A data deste Prospecto é 25 de novembro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

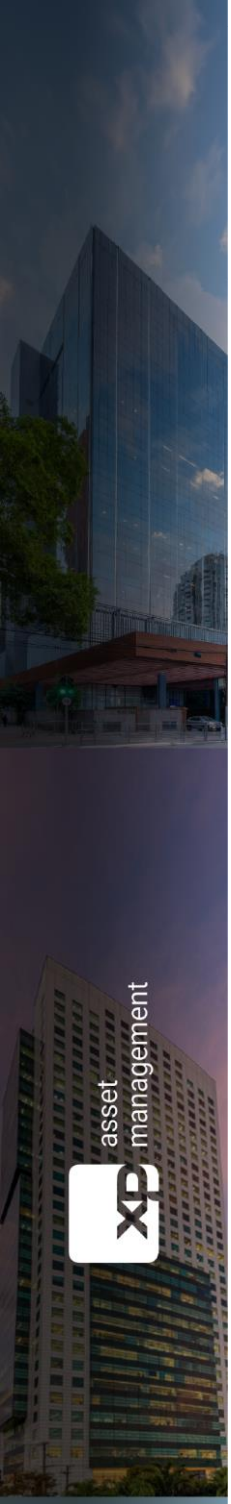
Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1
2.1. Breve descrição da oferta 1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 2
2.3. Identificação do público-alvo 2
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 3
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 3
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 4
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 7
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 10
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 11

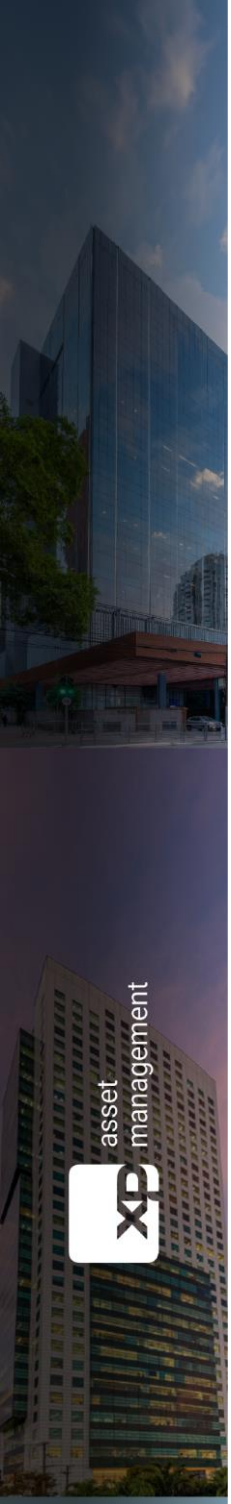
4. FATORES DE RISCO 13
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor 13

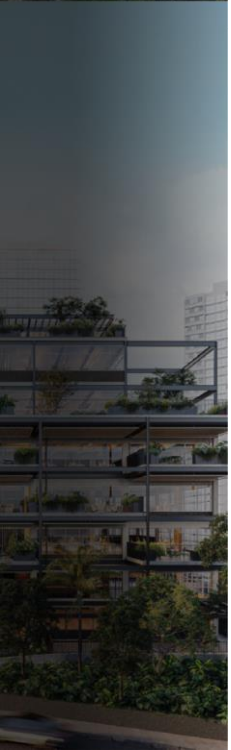
5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA 28
5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo: 28

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 31
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses; 31
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 31
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) 31
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação 31

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 32
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 32
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 32
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 33

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 35
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 35
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 35
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 38
8.4. Regime de distribuição 38
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 38
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 42
8.7. Formador de mercado 43
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável 43
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 43





9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 44

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 44

10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES 45

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da Oferta 45

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 47

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 47

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (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 51

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 53

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 53

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO 54

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso 54

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 54

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 55

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor 55

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 55

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 56

14.4. Declarações 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 56

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 56

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 56

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 58

ANEXOS

ANEXO I Ato de Aprovação da Oferta e Instrumento Particular de Alteração 73

ANEXO II Regulamento do Fundo 93

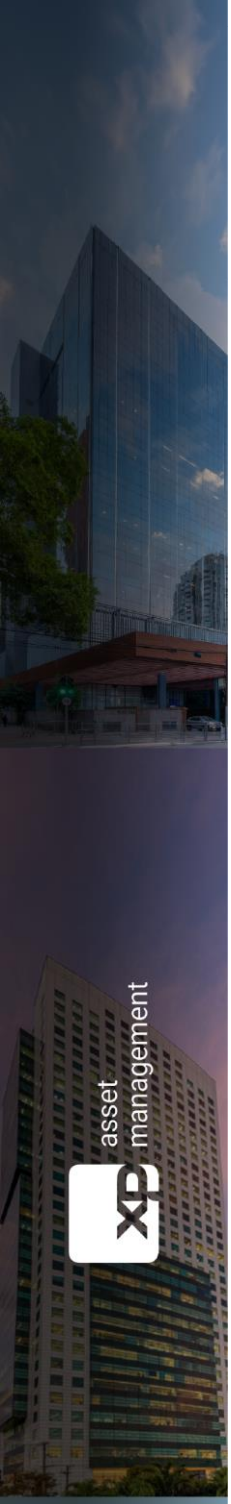
ANEXO III Estudo de Viabilidade 127

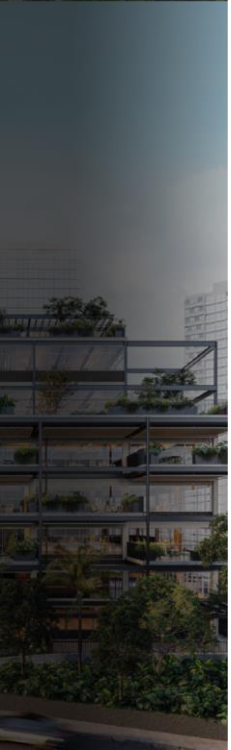
ANEXO IV Material Publicitário 159

ANEXO V Laudos de Avaliação 227

ANEXO VI Informe Anual 471

V001





2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da oferta

A Oferta consiste na distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, ambos inscritos no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 70.229.379/0001-91 ("**Classe**", "**Fundo**", "**Cotas**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), e nos termos deste Prospecto, submetida a registro pelo rito de registro automático por meio do procedimento simplificado do 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), conforme previsto nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, 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**"), o qual será responsável pela colocação das Cotas e pelo recebimento dos Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) dos Investidores.

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administradora**"), e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("**Gestora**" e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"). As Cotas serão custodiadas e escrituradas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("**Custodiante**" e "**Escriturador**", conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo e respectivo Anexo da Classe, cuja versão vigente foi aprovada em por meio do Instrumento Particular de Alteração, celebrado em 25 de novembro de 2026 ("**Regulamento**").

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

A constituição do Fundo e da Classe e a aprovação da Emissão e da Oferta foram realizadas por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 19 de novembro de 2026 ("**Ato de Aprovação da Oferta**"). A versão final do Regulamento será aprovada por meio de instrumento particular de alteração, a ser celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 25 de novembro de 2026 ("**Instrumento Particular de Alteração**").



Registro da Oferta na CVM e registro na ANBIMA

O processo de registro da Oferta será realizado mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do convênio firmado no acordo de cooperação de ofertas públicas mantido entre a ANBIMA e a CVM e publicado em 22 de dezembro de 2022 ("**Acordo de Cooperação Técnica**"), sendo posteriormente registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, do artigo 26, inciso VI, alínea (c), e artigo 94, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, do Acordo de Cooperação Técnica e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*" e no "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("**Códigos ANBIMA**"), bem como nas "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os "**Normativos 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 dos artigos 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA (conforme abaixo definido), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

Para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

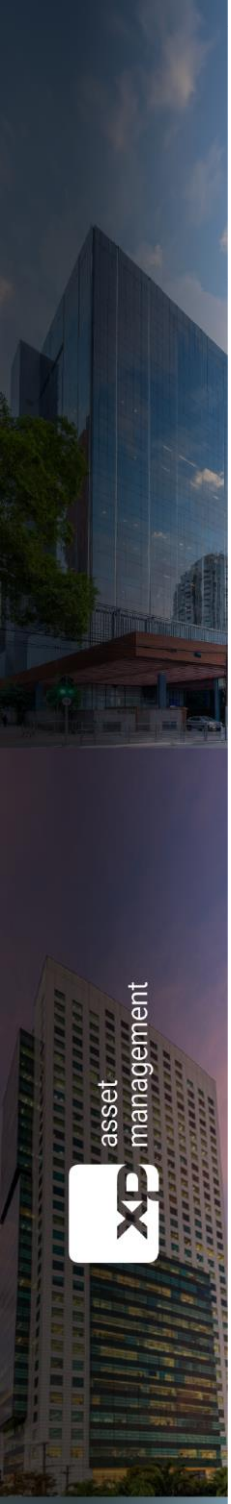
A Classe não é dividida em subclasses.

As Cotas são destinadas exclusivamente aos Investidores no âmbito da presente Oferta.

Desde que os cotistas da Classe ("**Cotistas**") se encontrem adimplentes com suas obrigações perante a Classe, e observadas as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias especiais de Cotistas da Classe ("**Assembleia Especial de Cotistas**"), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será 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, 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 fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens (a) e (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 e novecentas e noventa e nove) Cotas ("**Investidores Não Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "**Investidores**"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

Será garantido aos Investidores tratamento justo e equitativo, 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 do público-alvo da Oferta.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

É permitido à Administradora, à Gestora e ao Coordenador Líder (incluindo suas respectivas partes relacionadas) adquirir Cotas de emissão da Classe, observadas as disposições deste Prospecto, do Regulamento e da regulamentação aplicável.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

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

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável.

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 interveniência e anuência da Administradora.

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

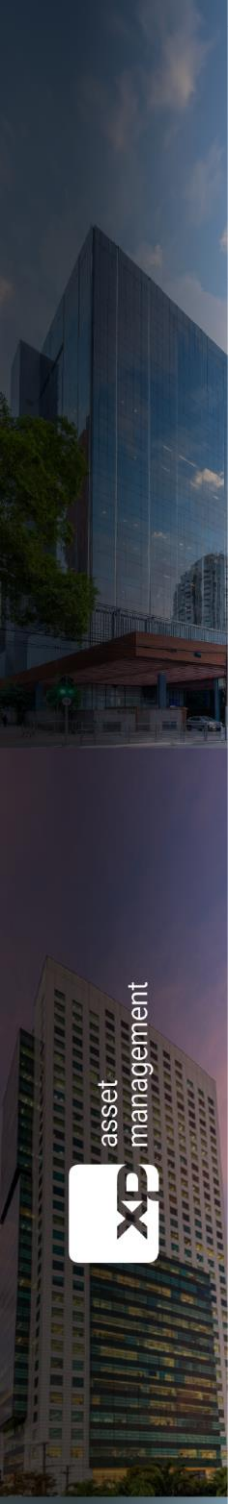
O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota da Classe possui preço de emissão equivalente a R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**").

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$ 4,40 (quatro reais e quarenta centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária, sendo os custos da Oferta arcados diretamente



pela Classe, conforme descrito neste Prospecto, no Regulamento e no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante inicial da Oferta será de, inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, perfazendo um montante de inicialmente até R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida do Lote Adicional, ou seja, em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Classe, conforme orientação da Gestora e em comum acordo com o Coordenador Líder. Considerando o Lote Adicional, a Oferta poderá totalizar até 18.750.000 (dezoito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 1.875.000.000,00 (um bilhão, oitocentos e setenta e cinco milhões de reais). Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 9.000.000 (nove milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"), para a manutenção da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes 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, sob orientação da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A Oferta será composta, inicialmente, por até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser acrescida em até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, em razão do Lote Adicional, totalizando até 18.750.000 (dezoito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas.

Vedação à colocação de cotas para pessoas vinculadas em caso de excesso de demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 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 a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito 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 relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("**Pessoas Vinculadas**").

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta. Nesse caso, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura do Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) na Seção 8.5 deste Prospecto e do fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" na página 19 deste Prospecto.

Subscrição e integralização de cotas

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelos Investidores, do boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

O Boletim de Subscrição será acompanhado do termo de adesão e ciência de risco do Regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), mediante o qual o Investidor obrigar-se-á a integralizar o valor do capital subscrito nos termos e condições constantes no Boletim de Subscrição, observadas as penalidades dispostas no Regulamento em caso de inadimplemento pelo Investidor ("**Documento de Aceitação**").

A integralização de cada uma das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação (conforme abaixo definida). Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Documento de Aceitação será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

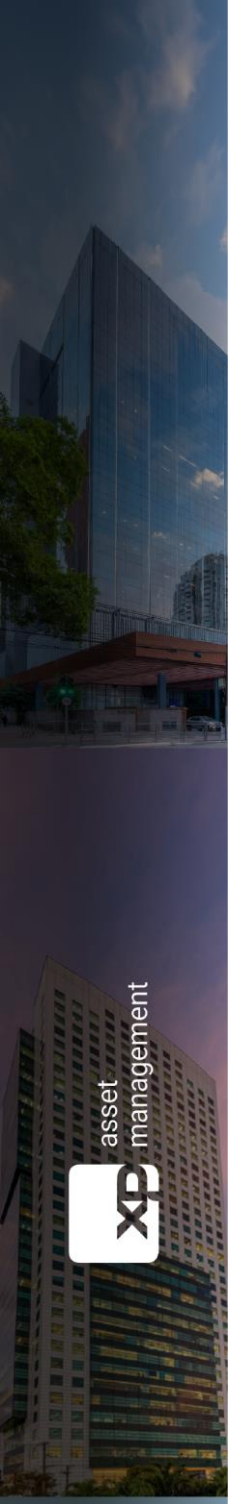
As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

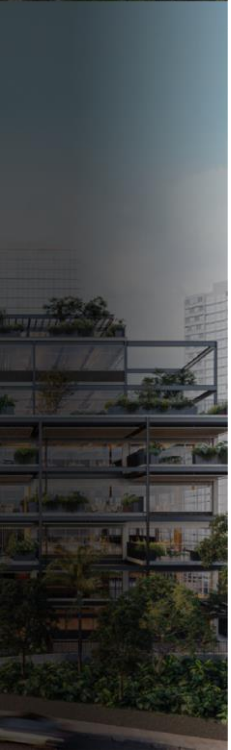
Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definida).

Subscrição condicionada

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Coleta de Intenções de Investimento, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante 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 indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

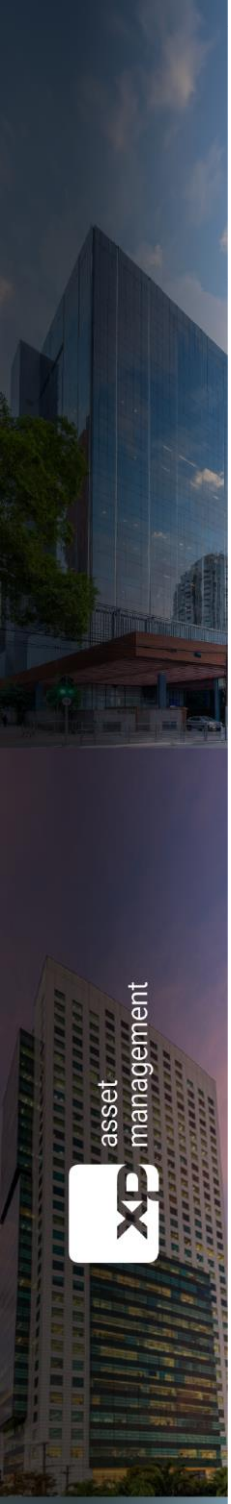


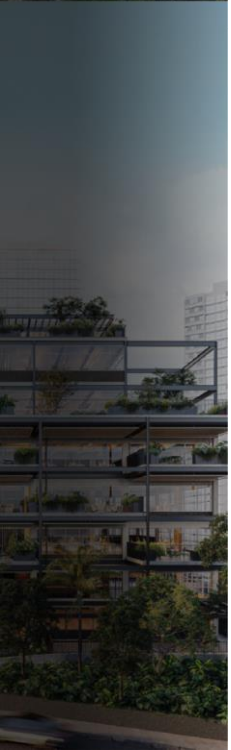


Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("**Critérios de Restituição de Valores**"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, consequentemente, ele será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial das Cotas, veja a Seção "*3. Destinação dos Recursos*" a seguir.





3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, de forma ativa e discricionária, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros.

Conforme disposto no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo). Ainda, a parcela do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada em **(i)** cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa 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.

Investimento pela Classe nos Ativos Iniciais

No âmbito da presente Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, a Classe buscará adquirir, direta ou indiretamente, por meio de veículos, em transações públicas ou privadas, por SPE ou outros fundos de investimento, os seguintes ativos imobiliários ("**Ativos Iniciais**"):

(i) **Brazilian Financial Center:** fração ideal de 75,00% (setenta e cinco por cento) de cada unidade que compõe o empreendimento comercial situado na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-100, objeto das matrículas nº 65.616 a 65.632, 65.642 a 65.802, 65.812 a 66.043 e 66.053 a 66.184 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área bruta locável (BOMA) correspondente de 32.637 m² ("**Brazilian Financial Center**");

(ii) **Eldorado Business Tower:** fração ideal de até 17,26% (dezessete inteiros e vinte e seis décimos por cento) de cada unidade que compõe o empreendimento comercial situado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05425-070, objeto das matrículas nº 118.281 a 118.285, 118.287, 118.288 e 118.298 a 118.313 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área bruta locável (BOMA) correspondente de 11.494 m² ("**Eldorado Business Tower**"); e

(iii) **Edifício BLA 3595:** empreendimento comercial situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.595, São Paulo, SP, objeto das matrículas nº 145.172 a 145.174 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área bruta locável (BOMA) de 8.172 m² ("**Edifício BLA**").

A Gestora celebrou, em 03 de novembro de 2026, memorando de entendimentos referente à potencial aquisição dos ativos imobiliários Brazilian Financial Center e Eldorado Business Tower ("**Memorando de Entendimentos**"). A transação objeto do Memorando de Entendimentos está sujeita à diligência legal, contábil, operacional, imobiliária, financeira, técnica, ambiental, securitária e de compliance, no padrão adotado pela Gestora, além de outras condições precedentes que podem impactar a conclusão da operação.

Adicionalmente, a Classe poderá adquirir o Edifício BLA, conforme instrumento particular celebrado entre as partes, referente à potencial aquisição de referido Imóvel ("**Instrumento Particular**"). A transação objeto do Instrumento Particular está sujeita à diligência legal, contábil, operacional, imobiliária, financeira, técnica, ambiental, securitária e de compliance, no padrão adotado pela Gestora, além de outras condições precedentes que podem impactar a conclusão da operação.

Se as diligências mencionadas acima não forem concluídas ou se seu resultado não for satisfatório, a Classe poderá optar por adquirir outros imóveis não previstos neste Prospecto, desde que: (a) sejam compatíveis com a política de investimento da Classe; (b) sua aquisição seja realizada em benefício da Classe; e (c) sejam adquiridos por preços compatíveis com os praticados no mercado.



Com relação à aquisição dos Ativos Iniciais, consultar o fator de risco, "Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias".

O pagamento do preço total de R$ 1.346.320.748,16 (um bilhão, trezentos e quarenta e seis milhões, trezentos e vinte mil, setecentos e quarenta e oito reais e dezesseis centavos) podendo o valor e a forma de pagamento ser atualizado no curso da negociação ("**Preço Total**"), pela aquisição do Brazilian Financial Center e Eldorado Business Tower será realizado da seguinte forma:

(i) **Parcela Sinal:** 50% (cinquenta por cento) do Preço Total, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Fechamento (conforme abaixo definida) ("**Parcela Sinal**");

(ii) **Parcela 2:** 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço Total, a ser paga em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento ("**Parcela 2**");

(iii) **Parcela 3:** 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço Total, a ser paga em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento ("**Parcela 3**"); e

(iv) **Parcela 4:** 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço Total, a ser paga em 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento ("**Parcela 4**" e, em conjunto com a Parcela 2 e a Parcela 3, "**Parcelas BFC e Eldorado**").

As Parcelas BFC e Eldorado serão corrigidas pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("**IPCA**"), divulgado pelo IBGE, desde a Data de Fechamento até a data do efetivo pagamento de cada Parcela, tendo como data-base de correção o mês de pagamento da Parcela Sinal.

O descritivo acima reflete as condições estipuladas no Memorando de Entendimentos, sendo certo que a estrutura de aquisição do Edifício BLA, que poderá se dar de forma direta ou indireta, inclusive por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento, ainda está em negociação. As condições e a forma de pagamento poderão variar de acordo com o avanço das negociações e com os resultados de diligência legal, contábil, operacional, imobiliária, financeira, técnica, ambiental, securitária e de compliance, no padrão adotado pela Gestora, além de outras condições precedentes que podem impactar a conclusão e a estrutura da operação.

O pagamento do preço total de R$ 204.107.549,27 (duzentos e quatro milhões, cento e sete mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos), podendo o valor e a forma de pagamento ser atualizado no curso da negociação ("**Preço Total Edifício BLA**"), pela aquisição do Edifício BLA, por sua vez, será realizado da seguinte forma:

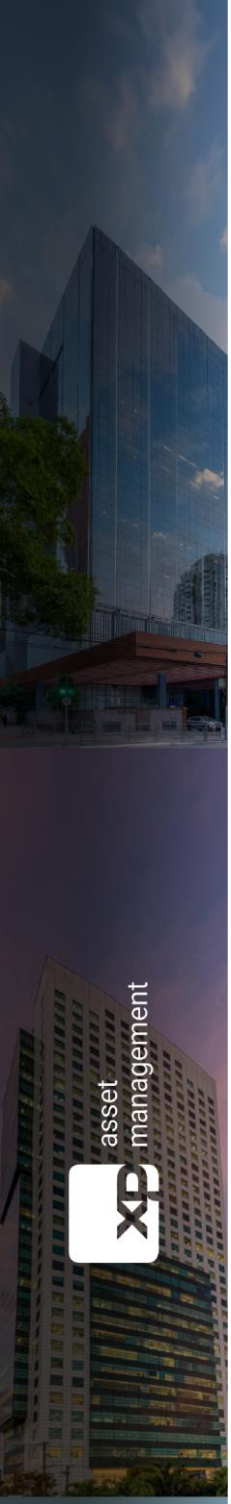
a) **Primeira parcela:** 33,34% (trinta e três inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) do Preço Total Edifício BLA, na Data de Fechamento ("**Primeira Parcela**");

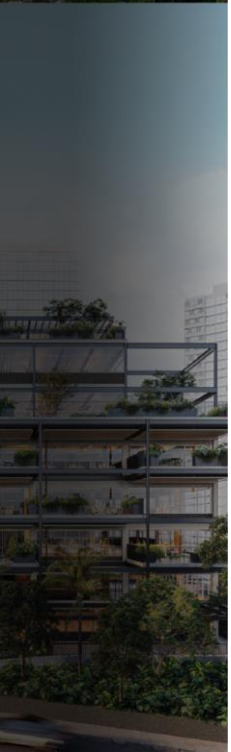
b) **Segunda parcela:** 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço Total Edifício BLA, em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento ("**Segunda Parcela**"); e

c) **Terceira parcela:** 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço Total Edifício BLA, em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento ("**Terceira Parcela**", em conjunto com a Segunda Parcela, "**Parcelas BLA**").

As Parcelas BLA serão corrigidas pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Fechamento até a data do efetivo pagamento de cada parcela, tendo como data-base de correção o mês de pagamento da Primeira Parcela.

O descritivo acima reflete as condições preliminarmente discutidas, sendo certo que a estrutura de aquisição do Edifício BLA, que poderá se dar de forma direta ou indireta, inclusive por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento, ainda está em negociação. As condições e a forma de pagamento poderão variar de acordo com o avanço das negociações e com os resultados de diligência legal, contábil, operacional, imobiliária, financeira, técnica, ambiental, securitária e de compliance, no padrão adotado pela Gestora, além de outras condições precedentes que podem impactar a conclusão e a estrutura da operação.





Para fins deste Prospecto, "**Data de Fechamento**" significa, com relação a cada aquisição, a data em que, após a verificação ou renúncia válida, por escrito, das condições precedentes previstas no Memorando de Entendimentos ou no Instrumento Particular, conforme o caso, as partes aplicáveis se reunirem para a celebração dos documentos previstos nos respectivos instrumentos.

Nos termos do artigo 7º, inciso II, c/c art. 40, §3º, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os Ativos Iniciais foram objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175, sendo que os respectivos laudos de avaliação dos Ativos Iniciais se encontram no Anexo V deste Prospecto.

A Classe poderá contratar operações de financiamento e/ou realizar emissão de valores mobiliários ou títulos de créditos, inclusive por meio de partes relacionadas à Gestora, incluindo, mas não se limitando, a XP Investimentos ou suas partes relacionadas ("**Financiamento**"), podendo conceder Garantias (conforme abaixo definido) sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade em favor de terceiros, conforme necessário à aquisição dos Ativos Iniciais, reperfilamento, renegociações ou constituição de dívidas e/ou à implementação e manutenção das operações do Fundo. A Classe poderá, ainda, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir referidas Garantias.

O Financiamento deverá observar o valor principal estimado de R$ 344.000.000,00 (trezentos e quarenta e quatro milhões de reais).

Os preços de aquisição dos Ativos Iniciais serão pagos com parte dos recursos provenientes da Oferta e parte dos recursos decorrentes de Financiamento ou emissão de títulos de dívida, direta ou indiretamente, por meio de aquisição direta ou indireta dos Ativos Iniciais.

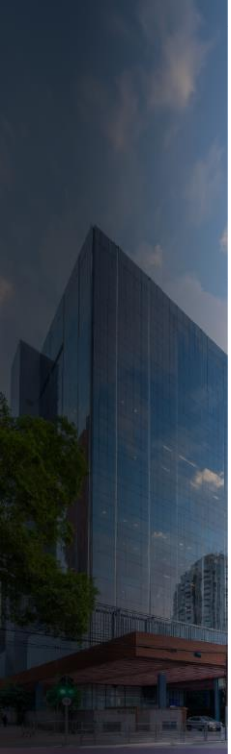
A obtenção do Financiamento será realizada por meio de operações permitidas aos fundos de investimento imobiliário, em observância aos requisitos previstos na Resolução CVM 175 e regulação e legislação aplicáveis.

O Financiamento, o vendedor dos Ativos Iniciais ou qualquer outra operação realizada pelo Fundo para a aquisição dos Ativos Iniciais, incluindo, mas não se limitando, de maneira individual ou conjunta, eventuais securitizações, poderão ser garantidos por **(i)** alienação fiduciária total ou parcial dos Ativos Iniciais; **(ii)** alienação fiduciária das ações de titularidade do Fundo na SPE, assim como a totalidade dos dividendos do Fundo na SPE; **(iii)** cessão fiduciária sobre a totalidade dos recebíveis de propriedade da SPE e/ou do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos recebíveis de venda e locação dos Ativos Imobiliários; e **(iv)** cessão fiduciária da conta vinculada onde deverão transitar os recebíveis indicados no item (iii) acima, sendo certo que os recebíveis serão liberados de forma automática, sendo retidos somente em eventos de inadimplemento ("**Garantias**").

Adicionalmente, as Garantias poderão ser prestadas a terceiros no caso de repactuação do Financiamento ou da celebração de uma ou mais operações de Financiamento a serem realizadas pelo Fundo, inclusive por meio de parte relacionada ("**Novas Operações de Financiamento**").

Adicionalmente, as obrigações da Classe perante o vendedor dos Ativos Iniciais e para as operações de Financiamento, no que se refere ao pagamento das Parcelas vincendas, caso aplicáveis, poderão ser objeto de securitização de recebíveis do respectivo contrato de compra e venda dos Ativos Iniciais e/ou das escrituras dos Ativos Iniciais e/ou garantidos por qualquer tipo de garantia a ser prestada pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, a **(i)** alienação fiduciária de cotas de fundos de investimento de renda fixa, **(ii)** cessão fiduciária de boletim de subscrição de notas comerciais emitidas por SPE em montante equivalente a, pelo menos, o valor não coberto pela garantia indicada no item (i) e com previsão de integralização futura e/ou outra garantia equivalente vinculada a operação de crédito e/ou de mercado de capitais contraída pela Classe para fins de pagamento das Parcelas, **(iii)** alienação fiduciária dos Ativos Iniciais, e/ou **(iv)** qualquer outra garantia que seja satisfatória às vendedoras ("**Garantias Aquisição dos Ativos Iniciais**").

A Classe poderá alienar, a qualquer momento até o prazo final de duração da Classe, os Ativos Iniciais a partes relacionadas da Gestora e/ou a fundos de investimento geridos pela Gestora, desde que resulte em um *cap rate* de até 7,75% (sete vírgula setenta e cinco por cento) à Classe.



Até o presente momento, foram formalizados o Memorando de Entendimentos, para a aquisição dos do Brazilian Financial Center e do Eldorado Business Tower, e o Instrumento Particular, para a aquisição do Edifício BLA, observado que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas no Memorando de Entendimentos e no Instrumento Particular, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando, a aprovação das matérias objeto da Assembleia de Conflito de Interesses (conforme abaixo definida), conforme descrito na seção 3.2. deste Prospecto Preliminar. Dessa forma, não há garantia de que a Classe investirá nos Ativos Iniciais conforme descrito neste Prospecto Preliminar, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar.

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.

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



É possível que a Classe venha a realizar transações que caracterizem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("**Transações Conflitadas**"), sendo que a concretização das referidas transações dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe ("**Cotistas**"), reunidos em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, nos termos do item E.II do Anexo I ao Regulamento e do artigo 12, IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, a ser convocada posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento ("**Assembleia de Conflito de Interesses**").

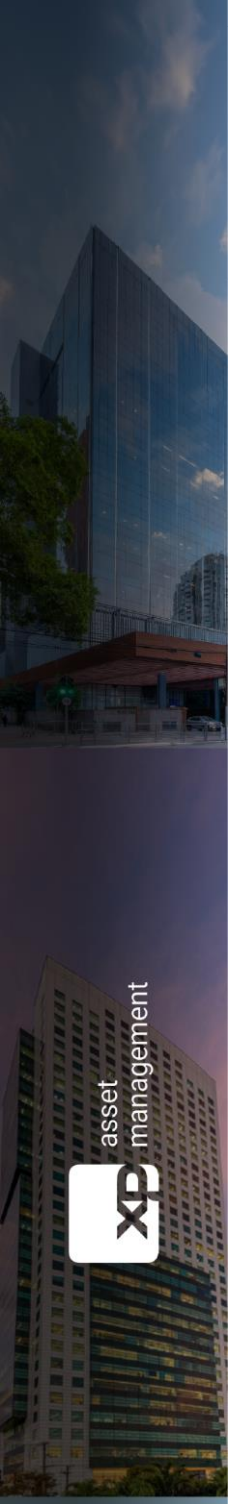
As Transações Conflitadas e demais operações a serem aprovadas pelos Cotistas são:

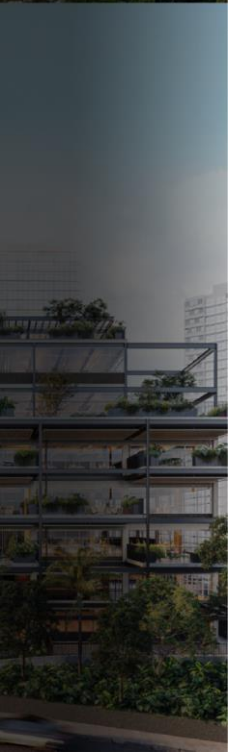
(i) aquisição, alienação e/ou subscrição, pela Classe, de cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, conforme aplicável, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definidos), ou ativos de renda fixa compatíveis com a política de investimento da Classe;

(ii) a aquisição, alienação e/ou subscrição pelo Fundo exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos;

(iii) autorização para que a Classe possa utilizar de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, incluindo autorização para a Classe prestar as Garantias a terceiros em decorrência da celebração de uma ou mais operações de Financiamento e/ou da emissão de valores mobiliários ou títulos de créditos a serem realizadas pela Classe, inclusive por meio de partes relacionadas à Gestora, incluindo, mas não se limitando à XP Investimentos ou suas partes relacionadas; a autorização inclui, ainda, a possibilidade da Classe, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir as Garantias sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade, conforme necessário à implementação e manutenção das operações do Fundo;

(iv) autorização para a Classe prestar as Garantias Aquisição dos Ativos Iniciais, incluindo a possibilidade de a Classe, a qualquer tempo, constituir, reforçar, ampliar e/ou substituir as Garantias Aquisição dos Ativos Iniciais sobre ativos atuais ou futuros de sua titularidade, conforme necessário à implementação e manutenção das operações do Fundo;





(v) celebração, pela Classe, seja direta ou indiretamente, via a SPE, do Financiamento e/ou de Novas Operações de Financiamento junto a terceiros, incluindo, mas não se limitando a parte relacionada da Gestora;

(vi) constituição, pela Classe, das Garantias no caso de Novas Operações de Financiamento;

(vii) autorização para a Classe alienar os Ativos Iniciais a fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou suas partes relacionadas, desde que resulte em um *cap rate* de até 7,75% (sete vírgula setenta e cinco por cento). A Gestora entende que poderá realizar essa operação para buscar rentabilidade almejada para o Fundo e o retorno de capital aos Cotistas;

(viii) autorização para a Classe alienar os títulos e valores mobiliários a fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Gestora e/ou suas partes relacionadas, desde que cumpra os seguintes critérios de elegibilidade: (a) preço justo; e (b) em condições compatíveis de mercado;

(ix) na hipótese de alienação integral dos Ativos Iniciais, autorizar a Administradora e/ou a Gestora a realizar a amortização integral de Cotas da Classe, inclusive por meio da entrega de seus ativos financeiros e valores mobiliários, incluindo, mas não se limitando a eventuais cotas de fundos de investimento imobiliários, desde que tal procedimento ocorra exclusivamente no âmbito da liquidação da Classe; e

(x) 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.

Critérios de Elegibilidade. A Classe somente poderá adquirir ativos referenciados no item (i) acima que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios de elegibilidade ("**Critérios de Elegibilidade**"):

(a) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a eles ligadas, que sejam objeto de oferta pública registrada, nos termos da Resolução CVM 160, ou cujo registro tenha sido dispensado; e/ou

(b) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a eles ligadas que sejam negociadas em mercado organizado.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES" DESTE PROSPECTO.

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

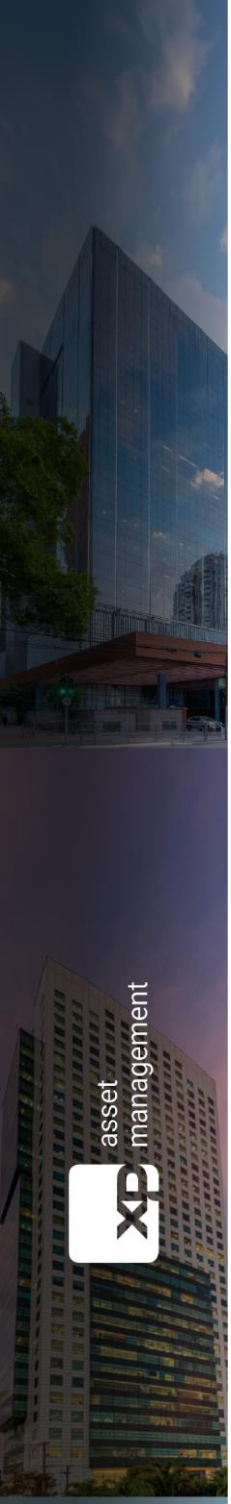
A Gestora esclarece que, em caso de Distribuição Parcial, **não** há prioridade na aquisição de determinados Ativos Iniciais, cabendo à Gestora, discricionariamente, determinar a ordem de preferência para aquisição dos Ativos Iniciais em caso de Distribuição Parcial.

Dessa forma, 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, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.



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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DA SEÇÃO "SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" E DO FATOR DE RISCO "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL OU NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NAS PÁGINAS 5 E 13 DESTE PROSPECTO.



4. FATORES DE RISCO

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 na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira da Classe, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos à Classe e ao Fundo, conforme o caso.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Classe e/ou para o Fundo, conforme o caso, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo e/ou da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

*As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito ("**FGC**") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.*

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, ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe e ao Fundo, conforme o caso, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 33 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta Primeira Emissão será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Riscos tributários: As regras tributárias ou a sua interpretação aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, podendo resultar em aumento da carga tributária a Classe e/ou seus 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; bem como (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira da Classe. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados antecipadamente, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Imobiliários, e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Imobiliários, e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Além disso, há a possibilidade de a Classe não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3°, inciso III da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) a Classe tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o Cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) o Cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pela Classe ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas àquelas listadas na alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Importante, ainda, destacar que há diferentes projetos de lei em andamento no Congresso Nacional que visam alterar as regras tributárias atuais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e eventual impacto nos investimentos na Classe, nos Ativos Imobiliários, e/ou aplicável aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2° da Lei n° 9.779/99): O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe 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 obrigada 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Risco de Não Aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses: O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Classe e a Gestora, ou entre a Classe e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Essas situações incluem as Transações Conflitadas a serem deliberadas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme matérias previstas na seção 3.2. deste Prospecto. As Transações Conflitadas serão realizadas com contrapartes que são partes relacionadas à Gestora da Classe e, por isso, representam operações com conflito de interesses entre a Classe e a Gestora. Sem prejuízo, a aprovação das Transações Conflitadas por meio da Assembleia de Conflito de Interesses é essencial para a aquisição dos Ativos Iniciais, de forma que, caso uma ou mais matérias da Assembleia de Conflito de Interesses não seja aprovada, a aquisição dos Ativos Iniciais nos termos estabelecidos no Memorando de Entendimentos e/ou no Instrumento Particular, conforme o caso, poderá ser prejudicada. Nessa hipótese, a Classe poderá não ter ativos predeterminados para aquisição por meio dos recursos provenientes da Oferta, o que poderá comprometer as projeções realizadas pela Gestora e, como um todo, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco Imobiliário: Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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 imobiliários 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 imobiliários, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis: As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de **(i)** tributos e tarifas públicas; e **(ii)** interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

A Classe e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe e de fundos investidos.

A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de vacância: Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, consequentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Custos não previstos e atrasos: As atividades da Classe, de sociedades investidas e de fundos investidos envolvem, ou podem envolver, o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgãos públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe, sociedades investidas e/ou fundos investidos terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

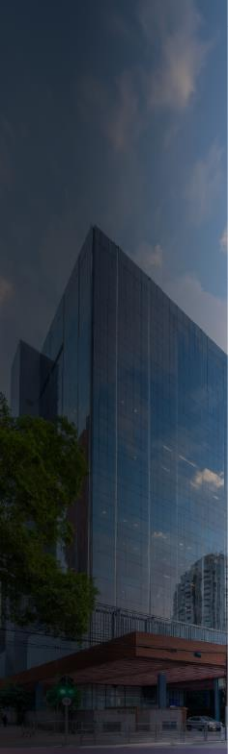
Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco do construtor: As construtoras dos empreendimentos imobiliários podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seus portfólios comerciais e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos, além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

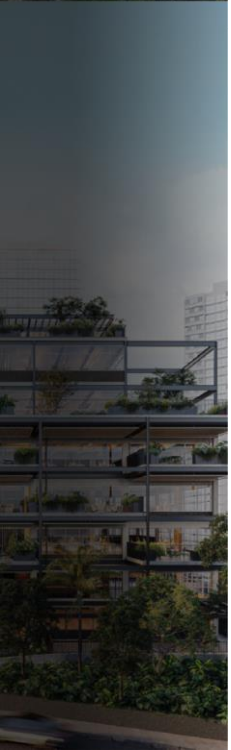
Escala Qualitativa de Risco: Alta

Ativos Imobiliários em fase de implementação: O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pela Classe, por meio das sociedades investidas ou fundos investidos, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia da Classe, de sociedades investidas ou de fundos investidos será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que a Classe, suas sociedades investidas e fundos investidos não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas e dos fundos investidos e, em última análise, da Classe, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta







Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe, fundos investidos e/ou sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991: Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. A proposição da ação renovatória pelo locatário pode acarretar o recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e a manutenção da locação em condições menos favoráveis para a Classe, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas: O investimento em Cotas da Classe do Fundo sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto. A materialização de tais fatores de risco pode ocasionar em efeitos adversos na liquidez e na rentabilidade das Cotas e consequentemente, nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: A despeito de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: (a) o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; (b) a carência no pagamento de juros dos



valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou (c) a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não aquisição dos Ativos Iniciais: Ainda que tenham sido celebrados o Memorando de Entendimentos e o Instrumento Particular relacionados à aquisição dos Ativos Iniciais, não é possível assegurar que as tratativas negociais avancem ou que os negócios sejam efetivamente concluídos, tendo em vista que a concretização das operações dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Iniciais; (iii) à implementação da operação de aquisição dos Ativos Iniciais; (iv) à verificação de determinadas condições suspensivas a serem previstas nos documentos; e (v) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que a aquisição dos Ativos Iniciais está sujeita a incertezas e poderá não ser concluída. Dessa forma, os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade dos Ativo Iniciais. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativo Iniciais pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos ambientais: Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviços, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito desta Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e os recebíveis integrantes de sua carteira, conforme previsto no Regulamento na seção J, item VI.2, alínea b. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade. Adicionalmente, caso o Fundo venha a inadimplir qualquer obrigação financeira, em especial os termos da aquisição dos Ativos Iniciais e/ou o



Financiamento, tal inadimplemento poderá acarretar a excussão das garantias prestadas, inclusive no que se refere aos Ativos Alvo. Nesse caso, o Fundo poderá ter impacto em seu patrimônio líquido e nas suas receitas e rendimentos.

Na presente data, os Ativos Iniciais encontram-se gravados por ônus e garantias reais. A quitação das dívidas por eles garantidas e o cancelamento dos respectivos ônus e gravames ocorrerão em ato concomitante à lavratura da respectiva escritura de compra e venda, com recursos do pagamento dos Ativos Iniciais. Dessa forma, a Classe adquirirá os referidos imóveis ainda gravados, subsistindo os respectivos ônus e gravames no momento da aquisição. Não há garantia de que o cancelamento de tais ônus e gravames se concretize de forma simultânea, integral ou tempestiva à aquisição pela Classe, o que poderá impactar negativamente o patrimônio líquido e os rendimentos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os ativos financeiros da Classe, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros da Classe não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe. Adicionalmente, não há garantias de que a execução de uma garantia será bem-sucedida, ou mesmo que, em caso de excussão da garantia, que o valor de venda forçado da garantia será suficiente para cobrir o retorno esperado da Classe ou sequer o valor de principal dos imóveis adquiridos com ônus reais, considerando o risco inerente de flutuação no valor de mercado de imóveis ou sua depreciação. Em quaisquer desses cenários, a Classe poderá se ver incapaz de receber o retorno esperado ou assegurar o retorno do capital investido, o que pode acarretar em desvalorização das Cotas ou perda de rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de regularidade dos imóveis da Classe: A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe, e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações: Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de desapropriação: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas: A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe Única ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco regulatório: Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

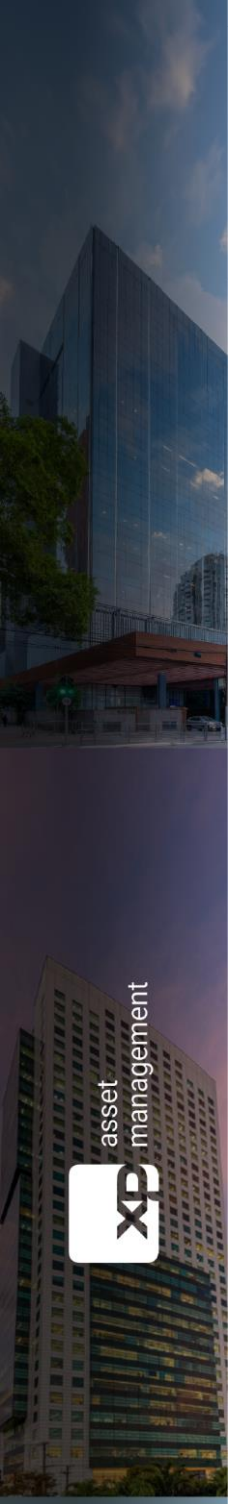
Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos atrelados aos ativos investidos: A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários: Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos financeiros que integrem o seu patrimônio a terceiros, visando à antecipação de recursos, existe o risco de os recursos obtidos com a antecipação serem utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários e a renda obtida com a realização de tal reinvestimento resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto da antecipação, o que diminuiria os ganhos da Classe. Além disso, caso se decida pela realização de amortização das Cotas com base nos recursos recebidos, existe o risco de se verificar impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela de Cotas amortizada.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, 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, dentre outros, 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 e os resultados operacionais da Classe, bem como 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 da Classe. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento de sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais 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 potenciais compradores de imóveis; e **(iii)** alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de excussão de garantias: Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

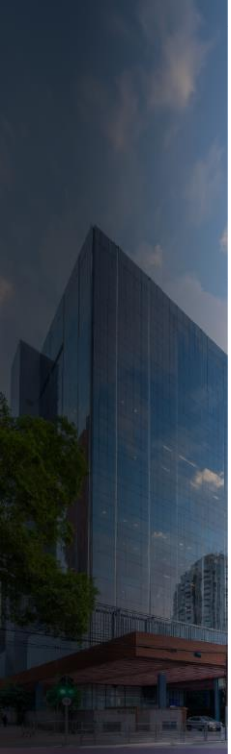
Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

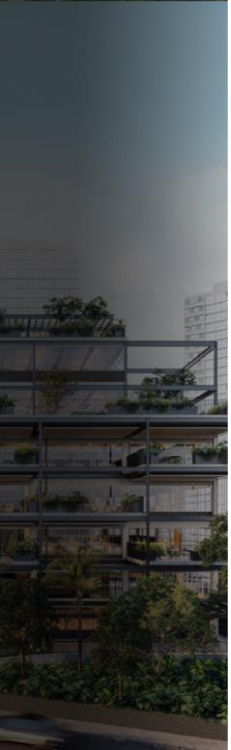
Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas: As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média







Risco do Estudo de Viabilidade: As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro, por parte dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, de modo que a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

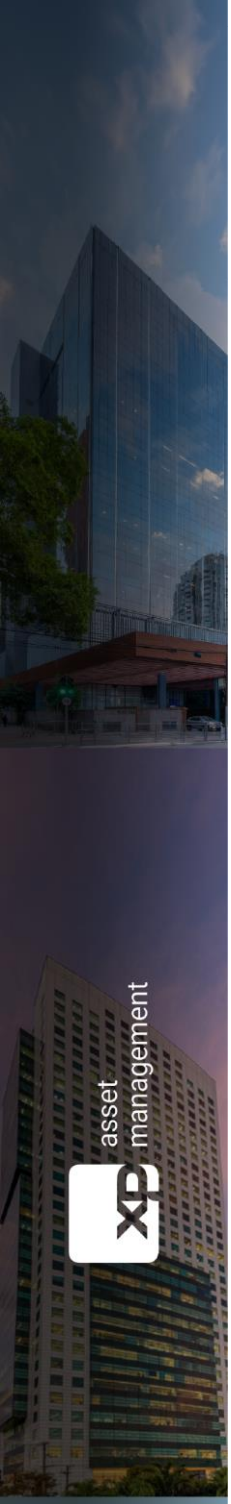
Risco de interferência compradora e de lançamento de oferta concorrente no âmbito da aquisição de ativos em bolsa: Observada a Política de Investimento, a aquisição, direta ou indireta, de parte dos Ativos Iniciais ou de outros Ativos Imobiliários poderá ser realizada por meio da compra de cotas de fundos de investimento imobiliário ou de outros valores mobiliários admitidos à negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado administrados pela B3. Por se tratar de ambiente de negociação aberto a quaisquer participantes, a divulgação ao mercado da intenção da Classe de adquirir tais ativos, inclusive por meio deste Prospecto, do Material Publicitário e dos demais Documentos da Oferta, bem como a própria execução das ordens de compra pela Gestora, em nome da Classe, poderá estimular a atuação de terceiros interessados nos mesmos ativos.

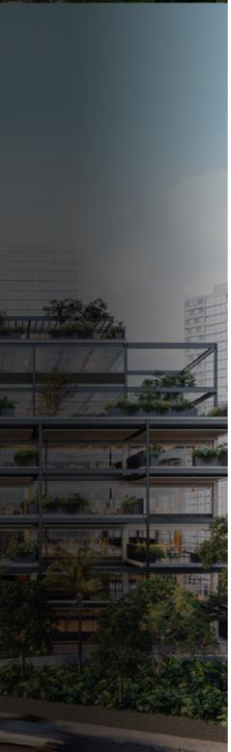
Esses terceiros poderão (i) apresentar ordens de compra concorrentes, inclusive em volumes ou preços superiores aos da Classe; (ii) adquirir posições relevantes nos ativos pretendidos antes ou durante a execução das ordens da Classe, reduzindo a quantidade disponível para compra; e/ou (iii) lançar oferta pública concorrente para aquisição dos mesmos ativos, em condições de preço, prazo ou forma de pagamento mais atrativas aos respectivos titulares do que aquelas consideradas pela Gestora. Tais condutas poderão elevar o preço de aquisição dos ativos acima dos valores considerados pela Gestora em suas projeções, inclusive no Estudo de Viabilidade, ou levar a Classe a desistir da aquisição, total ou parcialmente, ou a adquirir participação inferior à pretendida.

Adicionalmente, caso terceiros venham a deter participação relevante nos mesmos ativos, a Classe poderá ficar sujeita a deliberações tomadas por esses titulares nas assembleias dos respectivos fundos ou emissores. Esses titulares poderão ter interesses divergentes dos da Classe e poderão exercer seus direitos de voto de forma a interferir na gestão, na administração ou na estratégia dos respectivos ativos.

Não há garantia de que a Classe conseguirá adquirir os ativos pretendidos na quantidade, no prazo e pelo preço esperados. Nessas hipóteses, poderá haver efeito adverso no Patrimônio Líquido, na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas. Poderá haver ainda a necessidade de destinação dos recursos da Oferta a outros Ativos Imobiliários ou a ativos financeiros, nos termos da Política de Investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Média





Risco de pré-pagamento dos ativos: Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. 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 financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora: Considerando que a distribuição está sendo realizada pela Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração da Classe e na distribuição das Cotas, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito automático por meio do procedimento do convênio entre a CVM e a ANBIMA previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta foram analisados apenas pela ANBIMA, e não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua



negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de crédito: Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de descontinuidade: A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo I e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de derivativos: A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua Política de Investimento. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe 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: Baixa

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

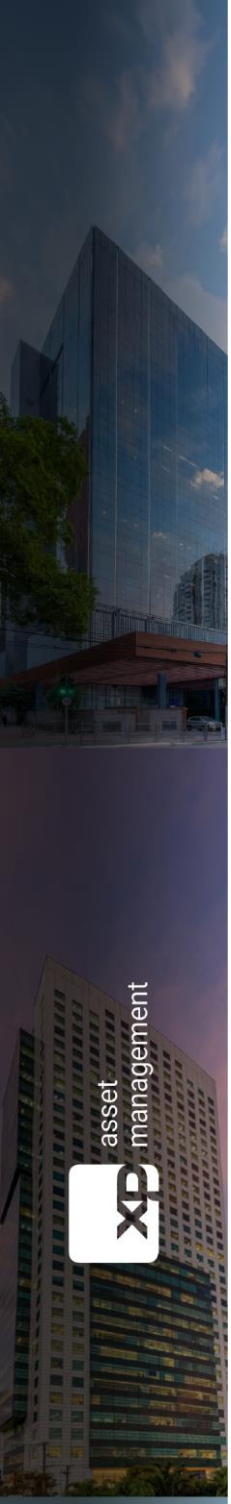
Escala Qualitativa de Risco: Baixa

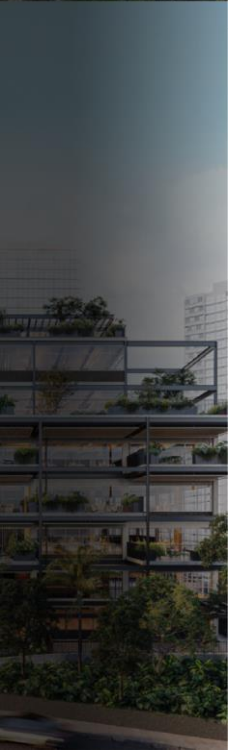
Risco de governança: Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: (i) os prestadores de serviços, 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 à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários: conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, ainda que estes manifestem votos contrários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa





Risco de diluição da participação do Cotista: A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de 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. 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: Baixa

Risco decorrente de alteração do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

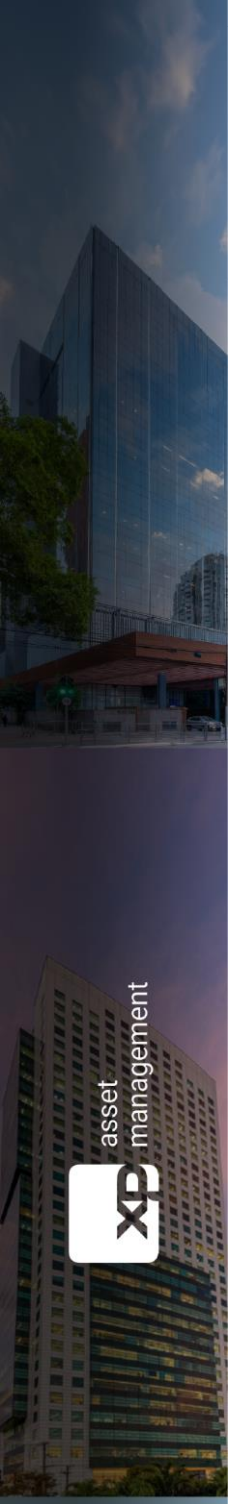
Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco referente a falhas operacionais do Fundo: Os Ativos Imobiliários e os demais ativos investidos pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais falhas operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Demais riscos: O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.



5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e 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 a 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 pelo coordenador líder em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Evento	Etapa	Data[1][2]
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	16/11/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	25/11/2026
3	Início das Apresentações de *Roadshow* para Potenciais Investidores	26/11/2026
4	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/12/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/12/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento [3] [4]	30/12/2026
7	Data da realização do Procedimento de Alocação	04/01/2027
8	Data de liquidação da Oferta	06/01/2027
9	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/05/2027

(1) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder. 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 e do Anúncio de Início.*

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

(3) *Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes.*

(4) *O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3 "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR".



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

- **Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html** (neste *website*, selecionar o Fundo e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Regulamento" ou na opção desejada);

- **Gestora: https://www.xpasset.com.br** (neste *website*, acessar a seção "Ofertas Públicas", localizar o Fundo, selecionar "Acessar oferta", e, então, clicar no documento desejado);

- **Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e selecionar "Oferta pública"; em seguida, selecionar "Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário", e então, clicar na opção desejada);

- **CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* (a) acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Resolução CVM 160"; na seção "Consulta de Oferta Pública de Distribuição", buscar por "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada); ou (b) em "Principais Consultas" selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário"; na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento, Aviso ao Mercado)" e, então, localizar o documento desejado); e

- **B3: www.b3.com.br** (neste *website*, acessar "Menu", clicar em "Produtos e Serviços", selecionar "Soluções para emissores", clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", selecionar "Oferta em andamento", clicar em "Fundos", e, por fim, selecionar "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado).

A subscrição das cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura do documento de aceitação, pelo Investidor e autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Distribuição e Subscrição das Cotas

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Período de Distribuição.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento e o Período de Distribuição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão apresentar os Documentos de Aceitação ao Coordenador Líder, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão à Oferta. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta. O Coordenador Líder somente atenderá os Documentos de Aceitação realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.



Integralização das Cotas

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Documento de Aceitação será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha 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 em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento ("**Investimentos Temporários**"), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses;

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

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 da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe, nos termos do Regulamento.

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

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido, 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.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

No âmbito da Oferta, as Cotas do Fundo serão depositadas para distribuição no mercado primário através do MDA e para negociação no mercado secundário através do Fundos21 - Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário, observado o disposto no art. 86, III da Resolução CVM 160, após o encerramento da Oferta, por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado o disposto no Regulamento.

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

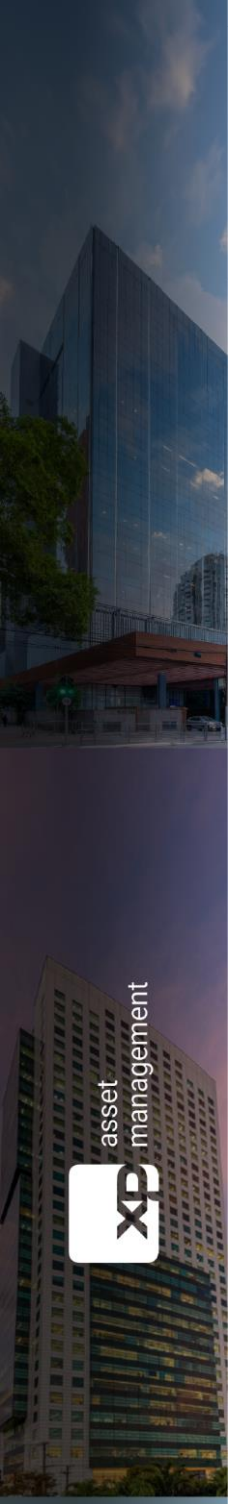
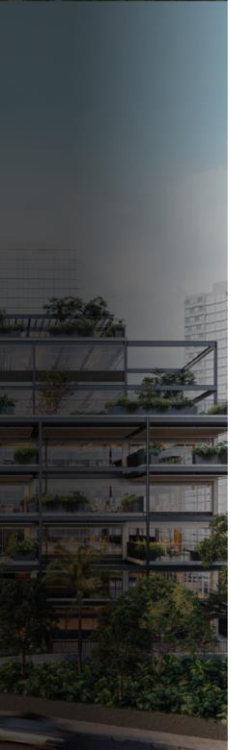
As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento no Anexo I e na regulamentação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

As Cotas não integralizadas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, de modo que os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas deverão solicitar por escrito à Administradora e à Gestora, a transferência parcial ou total de suas Cotas não integralizadas, indicando o nome e qualificação do cessionário, que deve estar enquadrado no público-alvo da Classe, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à conclusão dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NESTE PROSPECTO, A EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS INVESTIDOS, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NO CAPÍTULO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 13 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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)** as Instituições Participantes da Oferta deverão 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.

Como a Oferta foi 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 confirmar expressamente, até término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em manter seus Documentos de Aceitação. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

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 informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**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; ou **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos,

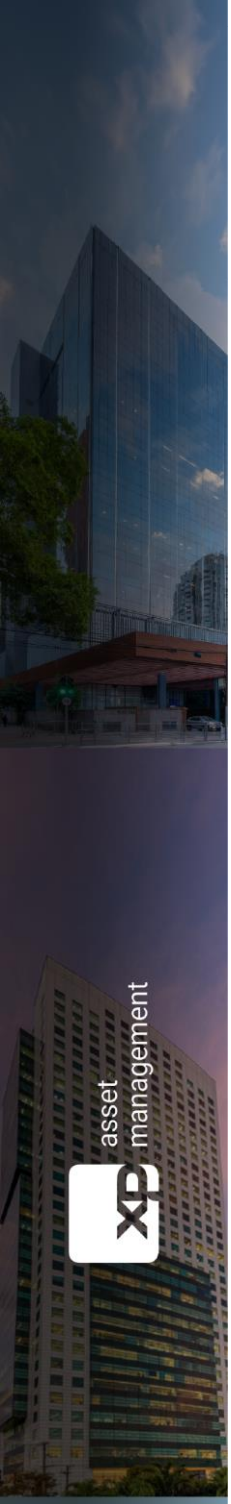


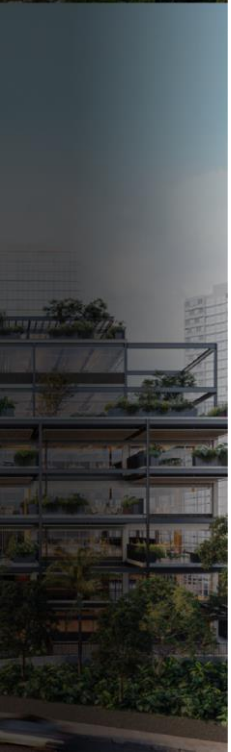
os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o Fator de Risco "Risco relacionado ao cancelamento da Oferta" na página 13 deste Prospecto.





8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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, 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, conforme disposto no item 2.6 deste Prospecto.

Condições Precedentes

A Oferta somente terá início após **(i)** a obtenção de parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta; **(ii)** a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e **(iv)** a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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 IV do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto, conforme página 47 deste Prospecto. As Condições Precedentes devem ser verificadas até a data do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

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

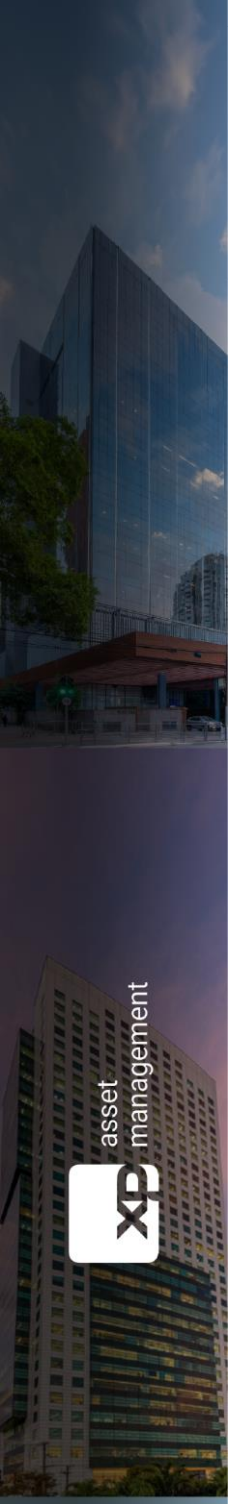
A presente Oferta é destinada aos Investidores, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

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 ao Coordenador Líder um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial e o limite previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante 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 até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Cotas do Lote Adicional, se emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão apresentados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as condições 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 nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, 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 e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(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, nos termos do Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculadas, 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 observada a Aplicação Mínima Inicial ("**Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional**"). 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 à Aplicação Mínima Inicial, 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 Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação, observado o mínimo de 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, no contexto da Oferta Não Institucional, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou dos 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, por meio do Coordenador Líder, 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, inclusive, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;

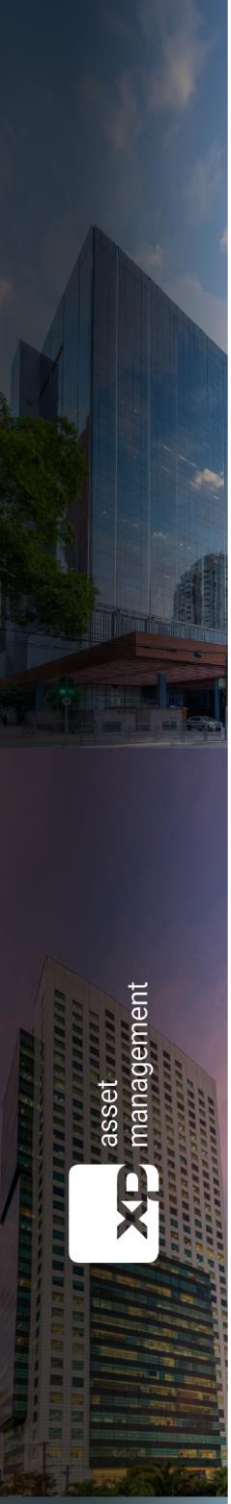
(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, 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 seu Documento 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 de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no Documento 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 Documento 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 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.



Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e da 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 se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, 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 à Aplicação Mínima Inicial.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A constituição do Fundo e da Classe, a Emissão, a Oferta e a celebração dos Documentos da Oferta foram aprovadas por meio do Ato de Aprovação da Oferta, celebrado em 19 de novembro de 2026. A versão final do Regulamento será aprovada por meio do Instrumento Particular de Alteração, celebrado em 25 de novembro de 2026. O Ato de Aprovação da Oferta e o Instrumento Particular de Alteração constam do **Anexo I** deste Prospecto.

8.4. Regime de distribuição

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático por meio do procedimento simplificado do Convênio CVM-ANBIMA previsto no artigo 26, inciso VI, alínea (c), e seguintes da Resolução CVM 160, observado que a Oferta será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica para a Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em relação à alocação da Oferta Não Institucional, não considerará quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(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 deste Prospecto, demais Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(iv)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(v)** que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Regulamento e deste Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá 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.

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso nos Meios de Divulgação.



Serão atendidos os Investidores clientes do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Cotas, tendo em vista as relações do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Classe, da Gestora e da Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

Assim, o Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, em todos os casos, observadas as regras de Aplicação Mínima Inicial;

(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 ("**Aviso ao Mercado**") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários da Oferta ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º da Resolução CVM 160;

(iv) observados os termos deste Prospecto e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta na CVM, que, no rito de registro automático mediante o Convênio CVM-ANBIMA, ocorre com a apresentação do parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta, conjuntamente ao pedido de registro da Oferta; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e **(c)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores 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 ("**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 (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observada, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;

(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. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;

(vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;

(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 Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;

(x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento(s) de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição do Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(xi) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado;

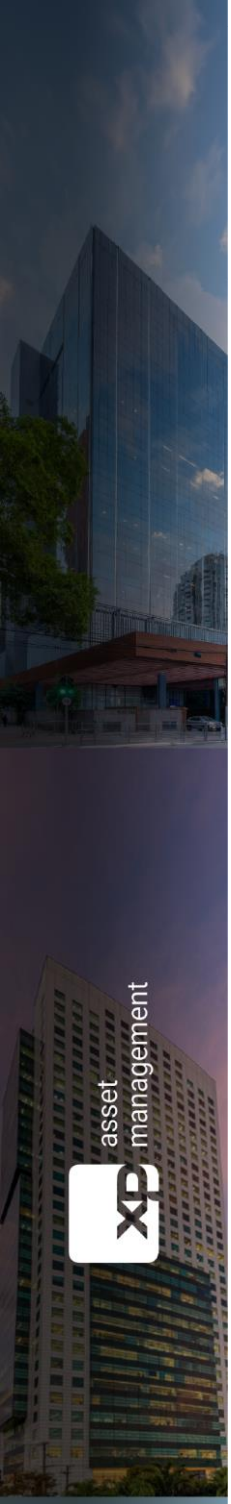
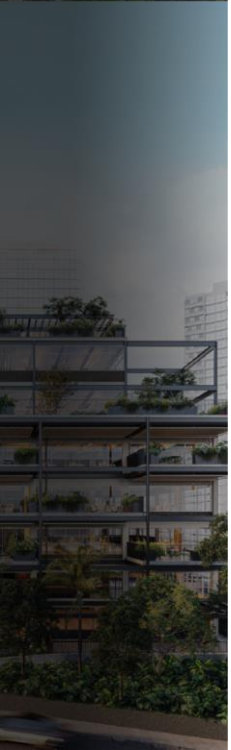
(xii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º, do artigo 56, da Resolução CVM 160;

(xiii) 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;

(xiv) caso não haja a distribuição de Lote Adicional, o último Investidor que apresentar Documento de Aceitação antes do atingimento do Montante Inicial da Oferta, poderá ter sua ordem reduzida, podendo subscrever um montante abaixo da Aplicação Mínima Inicial, para que esta seja acomodada dentro do Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que os Documentos de Aceitação dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Inicial da Oferta ou que, no caso do último Investidor a formalizar sua intenção de investimento, seja atendido parcialmente, caso o número de cotas objeto da formalização de sua intenção de investimento supere o Montante Inicial da Oferta;

(xv) em caso de excesso de demanda, a Classe, conforme orientação da Gestora e em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá optar por emitir as Cotas do Lote Adicional, a serem distribuídas no âmbito da Oferta, sendo certo que, uma vez verificado o excesso de demanda, a alocação de Cotas entre os Investidores se dará de acordo com os critérios de colocação dispostos no inciso (xvi) abaixo;

(xvi) haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e 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 enviados, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais, que deverão observar o limite previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar, observada a Aplicação Mínima Inicial, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser (a) aumentado em razão da emissão das Cotas do Lote Adicional; ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que

observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou 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, conforme previsto no Critério de Rateio da Oferta Não Institucional disposto no item 8.2 deste Prospecto Preliminar; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (conforme abaixo definido) ("**Procedimento de Alocação**");

(xvii) 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;

(xviii) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e

(xix) a integralização das Cotas será realizada à vista e em moeda corrente nacional, nos termos dos Documentos de Aceitação e do Regulamento, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Emissão fracionadas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO.

Liquidação

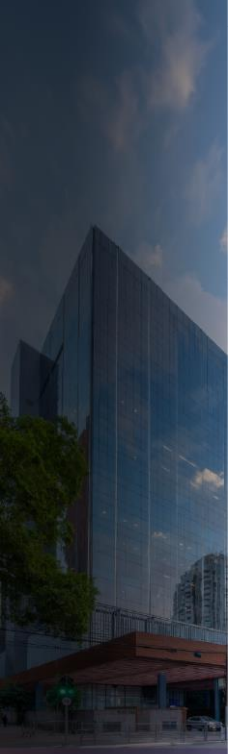
A liquidação financeira das Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta constante do cronograma indicativo constante no item 5 "Cronograma Estimado das Etapas da Oferta" deste Prospecto ("**Data de Liquidação**"), observando os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

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

Possibilidade de Abertura de Novo Período de Coleta de Intenções de Investimento e Novas Datas de Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta

Caso até a data do Procedimento de Alocação não sejam recebidos Documentos de Aceitação que totalizem montante igual ou superior a R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) sem considerar os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas e dos Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá decidir pela abertura de novo Período de Coleta de Intenções de Investimento e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação, respeitado o prazo máximo para data de encerramento da Oferta constante do cronograma indicativo.

Na hipótese de abertura de novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, todos os Documentos de Aceitação de **(i)** Pessoas Vinculadas; e **(ii)** de Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação







e liquidação, observado 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), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores descritos no item "ii" acima, no todo ou em parte, desde que tenham sido atendidas as condicionantes estipuladas pelo Investidor no respectivo Documento de Aceitação, nos termos dos Critérios de Aceitação da Oferta, durante a realização de Procedimento de Alocação anterior ao último, de modo que as ordens constantes nos seus Documentos de Aceitação sejam liquidadas em Data de Liquidação anterior à última.

Ainda, as regras de rateio descritas neste Prospecto serão aplicadas somente com relação aos Documentos de Aceitação enviados durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e alocados no respectivo Procedimento de Alocação, de modo que, caso seja identificado em novo Procedimento de Alocação excesso de demanda com relação ao valor total da Oferta efetivamente colocado, os Documentos de Aceitação alocados no âmbito do(s) Procedimento(s) de Alocação realizados anteriormente e as respectivas ordens constantes dos referidos Documentos de Aceitação liquidadas em Data de Liquidação anterior, deverão ser preservados.

Os Documentos de Aceitação enviados durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento serão alocados e liquidados na respectiva Data de Liquidação, a ser prevista no cronograma indicativo da Oferta, sendo certo que as respectivas Cotas ficarão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Ainda, na hipótese de abertura de novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, com a realização da liquidação da Oferta em mais de uma data, os respectivos Investidores farão jus, quando realizada a respectiva liquidação, ao recebimento de rendimentos decorrentes dos Investimentos Temporários, calculados proporcionalmente para o mês da respectiva Data de Liquidação.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

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

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável.

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 interveniência e anuência da Administradora.

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

O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.



Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

8.7. Formador de mercado

Não será firmado contrato de formador de mercado no âmbito da Oferta.

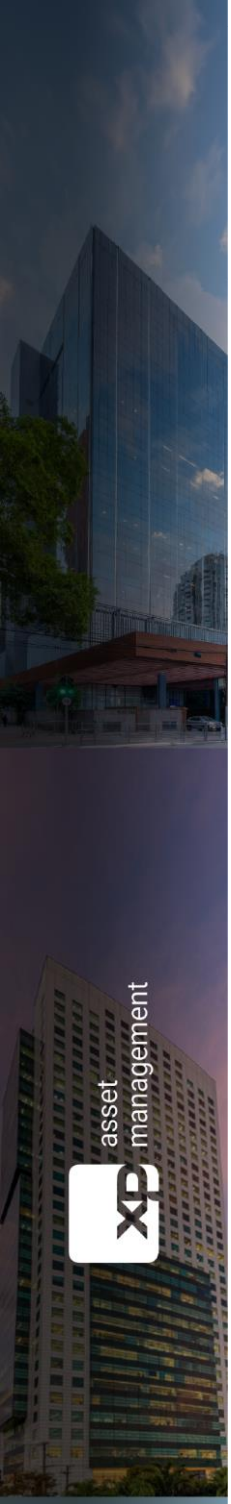
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

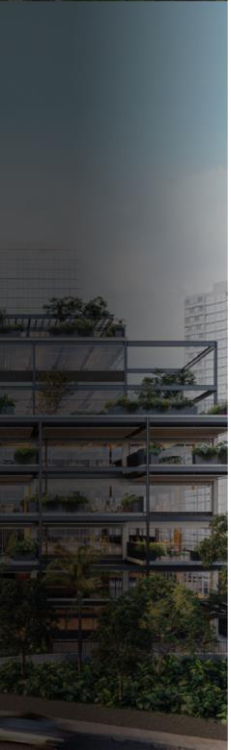
Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, que formalizem Documento de Aceitação em valores iguais ou superiores à aplicação mínima de R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas ("**Aplicação Mínima Inicial**"). Para fins de esclarecimento: **(i)** no cálculo da Aplicação Mínima Inicial, os valores aportados por investidores de carteiras administradas de valores mobiliários que possuam o mesmo gestor serão considerados como aportados por um único Investidor, ainda que as respectivas subscrições sejam individualmente inferiores à respectiva Aplicação Mínima Inicial; e **(ii)** a Aplicação Mínima Inicial não será aplicável nas hipóteses de *(a)* ordens de investimento condicionadas (nos termos do item 8.2 acima) ou *(b)* de diminuição do montante da ordem de investimento em decorrência do Procedimento de Alocação (nos termos do item 8.5; inciso (xvi) deste Prospecto Preliminar).

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe.





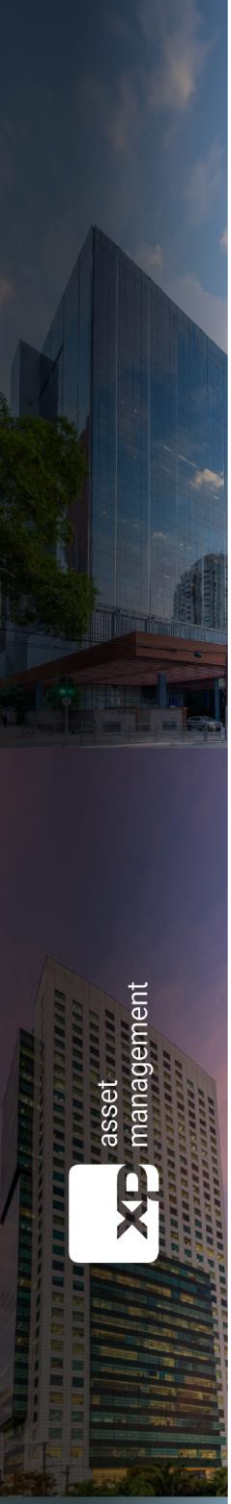
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira 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 da Classe e do investimento nos ativos mencionados no item 3.1 deste Prospecto, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no **Anexo III** deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O FUNDO E A CLASSE NÃO POSSUEM QUALQUER OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. SEM PREJUÍZO, EVENTUAL RENTABILIDADE ESPERADA QUE SEJA INFORMADA NO ESTUDO DE VIABILIDADE OU NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA 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 REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da Oferta

Para fins do disposto na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da XP Investimentos (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), além do relacionamento referente à presente Oferta.

Relacionamento da XP Investimentos com a Gestora

A XP Investimentos e a Gestora são empresas do Grupo XP, ambas sob controle indireto comum. Assim, a XP Investimentos e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, a XP Investimentos atua como distribuidor e administradora 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.

Não obstante o compartilhamento descrito no parágrafo acima, as operações e negócios realizados, a XP Investimentos e a Gestora são independentes e totalmente segregados, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governanças e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a determinada parcela da totalidade da Taxa Global, devida pelo Fundo. Referido valor será descontado da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

A Classe, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder 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.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

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, 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 Especial de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

Relacionamento entre a Gestora, a Administradora e os Ativos Iniciais

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora e a Administradora não possuem qualquer relacionamento relevante com os Ativos Iniciais ou quaisquer ativos da Classe. Os Ativos Iniciais serão adquiridos com contrapartes que não são partes relacionadas ou ligadas à Gestora ou à Administradora.



Sem prejuízo, conforme descrito na seção 3 deste Prospecto, a aquisição dos Ativos Iniciais poderá envolver operações que caracterizam situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Gestora e/ou a Administradora, incluindo, mas não se limitando, a (i) contratação de Financiamento junto a partes relacionadas à Gestora, incluindo a XP Investimentos ou suas partes relacionadas; (ii) prestação de Garantias em favor de terceiros, inclusive partes relacionadas; e (iii) possibilidade de alienação futura dos Ativos Iniciais a partes relacionadas da Gestora e/ou a fundos de investimento geridos pela Gestora. Tais operações integram as Transações Conflitadas que serão submetidas à aprovação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses, conforme detalhado na seção 3.2. deste Prospecto.

Dessa forma, os potenciais conflitos de interesse entre a Gestora, a Administradora e os Ativos Iniciais, serão submetidos à aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, conforme descrito na seção 3.2. deste Prospecto.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante/Escriturador

A Gestora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante/Escriturador. Além do relacionamento decorrente desta Oferta, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares 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 à Classe e à Oferta.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Por meio do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado entre a Classe, representada pela Gestora, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, na qualidade de partes, e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Distribuição**"), a Classe, representada pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

Condições Precedentes

A Oferta somente terá início após **(i)** a obtenção de parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta; **(ii)** a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e **(iv)** a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Observado o disposto abaixo, o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado, mas não limitado, ao atendimento cumulativo, até a Data de Liquidação (inclusive) ("**Data Limite**"), das condições precedentes elencadas abaixo (estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**")) ("**Condições Precedentes**"), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta (inclusive em decorrência da *due diligence* a ser realizada), sendo certo que (i) as partes envidarão seus melhores esforços para que as Condições Precedentes sejam atendidas e verificadas, naquilo que for possível, até a data de divulgação do Anúncio de Início; e (ii) as Condições Precedentes atendidas anteriormente a tal data deverão permanecer atendidas até a Data Limite, podendo ser verificadas e confirmadas pelo Coordenador Líder até a Data Limite.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a Data Limite, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se o não atendimento em questão configura (a) alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, e/ou (b) 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.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, conforme abaixo elencadas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, observado que: (i) caso verificada anteriormente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder poderá resilir o Contrato de Distribuição, hipótese em que não será divulgado o Anúncio de Início; e (ii) caso verificada após a divulgação do Anúncio de Início e até a Data Limite, e desde que configurada a hipótese prevista no artigo 67 da Resolução CVM 160, nos termos do parágrafo acima, ensejará a modificação ou a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, e a rescisão do Contrato de Distribuição, importando no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, observados os procedimentos aplicáveis ao rito de registro automático da Oferta e o disposto nos itens 2.1.7, 2.1.9 e 2.3.1 do Ofício-Circular Anual CVM/SRE vigente:

(i) fornecimento ao Coordenador Líder, pelos Ofertantes, conforme o caso, em tempo hábil, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis à Emissão de forma satisfatória para o Coordenador Líder e seus assessores legais externos;



(ii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão aos Ofertantes, suas respectivas afiliadas, bem como aos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) que integram o patrimônio da Classe, condição fundamental de funcionamento;

(iii) manutenção da política de investimentos da Classe e não ocorrência de alterações no referido setor de atuação do Fundo por parte das autoridades governamentais, que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(iv) contratação, manutenção e remuneração dos prestadores de serviços necessários à Oferta, pela Administradora e/ou pelo Fundo, conforme o caso;

(v) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora e/ou da Gestora; **(b)** pedido de autofalência da Administradora e/ou da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e/ou da Gestora; **(d)** propositura, pela Administradora e/ou pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, pela Administradora e/ou pela Gestora; ou **(f)** propositura de medidas antecipatórias judiciais para quaisquer dos procedimentos descritos nos itens (c) e (d) acima, ou, ainda, qualquer processo judicial similar em outra jurisdição, envolvendo a Administradora e/ou a Gestora, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(vi) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;

(vii) definição pelas partes do Contrato de Distribuição quanto à estrutura da operação e da Oferta e ao conteúdo da documentação da operação;

(viii) obtenção de parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta e registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;

(ix) registro das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pelo mercado de balcão da B3, observadas as restrições dispostas na regulamentação aplicável e no Regulamento;

(x) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, conforme aplicável, incluindo o Contrato de Distribuição, este Prospecto, a Lâmina, o material de *marketing* da Oferta a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas aos Investidores, estudo de viabilidade, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas ("**Documentos da Oferta**");

(xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos da Gestora exclusivamente para a análise dos Ativos Iniciais, conforme aplicável, bem como do processo de *back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xii) realização de *bring down due diligence* em data anterior **(a)** ao início do *Roadshow* (conforme definido abaixo), **(b)** ao procedimento de coleta de intenções de investimento e **(c)** à Data de Liquidação;

(xiii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos assessores legais ("***Legal Opinion***"), elaborado de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, conforme aplicável, entre outros: **(a)** a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Oferta; **(b)** a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Oferta; **(c)** a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, nos Normativos ANBIMA e nas demais



normas aplicáveis; **(d)** a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de *Due Diligence*; e **(e)** ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, sendo certo que a *Legal Opinion* não deverá conter qualquer ressalva referente às confirmações previstas nos itens (a) a (e) acima;

(xiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação, das versões assinadas da Legal Opinion, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xv) definição, pelos Ofertantes e pelo Coordenador Líder, dos termos e condições da Oferta para divulgação a potenciais Investidores interessados em adquirir as Cotas, sempre no limite de suas responsabilidades e em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis e às práticas de mercado, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;

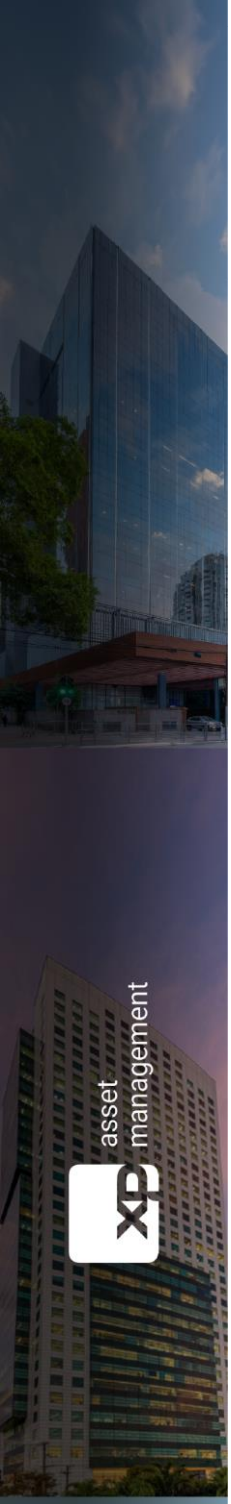
(xvi) obtenção, pelos Ofertantes, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; e/ou **(c)** órgão dirigente competente dos Ofertantes, conforme o caso;

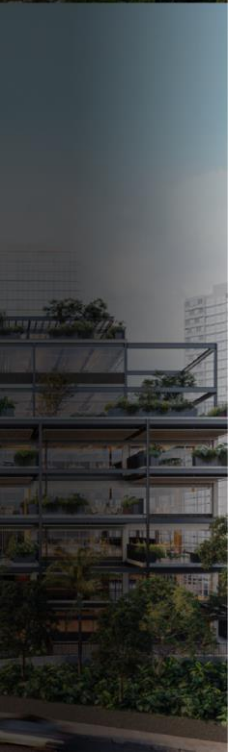
(xvii) que, na data de divulgação do Anúncio de Início, todas as informações e declarações relativas aos Ofertantes, e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Gestora e/ou da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Para fins de esclarecimento, entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(xix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**") pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas) e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xx) cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;





(xxi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativas 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 ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xxii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora e/ou da Administradora e/ou de sociedades dos seus respectivos grupos econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xxiii) cumprimento pela Gestora, pela Administradora e/ou sociedades de seus respectivos grupos econômicos, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis, no limite de suas responsabilidades, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto do Contrato de Distribuição;

(xxiv) cumprimento pelos Ofertantes de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, no limite de suas responsabilidades, exigíveis até a Data Limite, conforme aplicáveis;

(xxv) autorização ao Coordenador Líder para divulgar a Oferta por qualquer meio, inclusive com a logomarca da Gestora e da Administradora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, nos limites da legislação em vigor e de acordo com as práticas de mercado;

(xxvi) atendimento aos requisitos dos Normativos ANBIMA pela Emissão e pela Oferta;

(xxvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro dos Ofertantes e/ou de sociedades dos seus respectivos grupos econômicos perante o Coordenador Líder;

(xxviii) pagamento, pela Classe, de todos os custos e despesas no âmbito da Oferta que possam ser enquadrados como seus encargos, sendo que as despesas que não puderem ser enquadradas como encargos da Classe deverão ser arcadas pela Gestora;

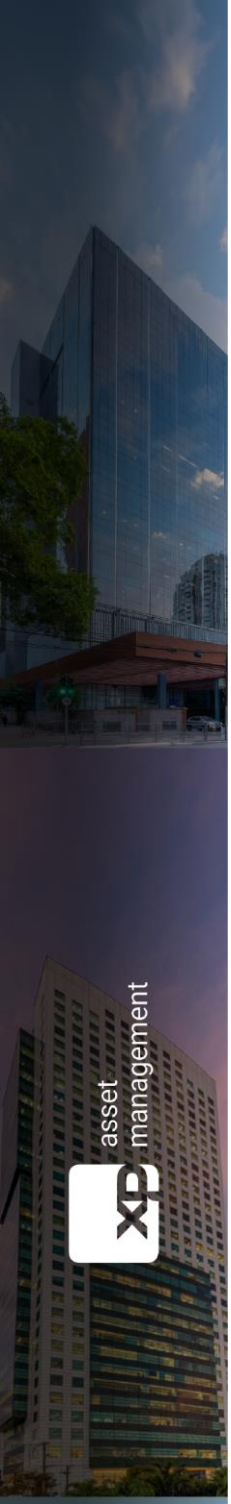
(xxix) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, conforme o caso, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta;

(xxx) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *back-up*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160; e

(xxxi) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, renunciar à observação de determinada Condição Precedente ou conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, obrigam-se a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, e a mantê-las atendidas até a Data Limite, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do item 2.1.9 do Ofício-Circular Anual CVM/SRE vigente.

A renúncia, pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima 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, e/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.



Adicionalmente, os Ofertantes entendem e concordam que a não implementação de uma ou mais Condições Precedentes é informação relevante para a decisão de investimento dos potenciais Investidores e pode implicar imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto e/ou na Lâmina e deficiência informacional em razão desse eventual fato novo não considerado quando da sua divulgação. Assim, em adição ao disposto acima, o Coordenador Líder reserva-se o direito de exigir a nova divulgação deste Prospecto e/ou da Lâmina, com as alterações que entender necessárias para resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta (*full and fair disclosure*), concedendo aos potenciais Investidores a possibilidade de desistência do Documento de Aceitação, sem ônus para o subscritor, nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, devendo ser observados os artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, e sem prejuízo do direito ao exercício de *Market Flex*, nos termos do Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes será feita pelo Coordenador Líder, a seu razoável critério e desde que mediante a apresentação de justificativa razoável por escrito, observada a Data Limite. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, observada a Data Limite, das Condições Precedentes.

Remuneração do Coordenador Líder

(i) Comissão de Estruturação: a título de comissão de coordenação e estruturação, será pago ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor equivalente ao montante de Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão ("**Comissão de Estruturação**");

(ii) Comissão de Distribuição: a título de comissão de distribuição, será pago ao Coordenador Líder o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor equivalente ao montante de Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão das Cotas ("**Comissão de Distribuição**"); e

(iii) Comissão de Incentivo: a título de comissão adicional de incentivo, será pago ao Coordenador Líder o valor correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor equivalente ao montante de Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão ("**Comissão de Incentivo**" e, em conjunto com a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição, as "**Comissões**").

Garantia de Subscrição

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início ("**Período de Distribuição**"), para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

Cópia do Contrato de Distribuição

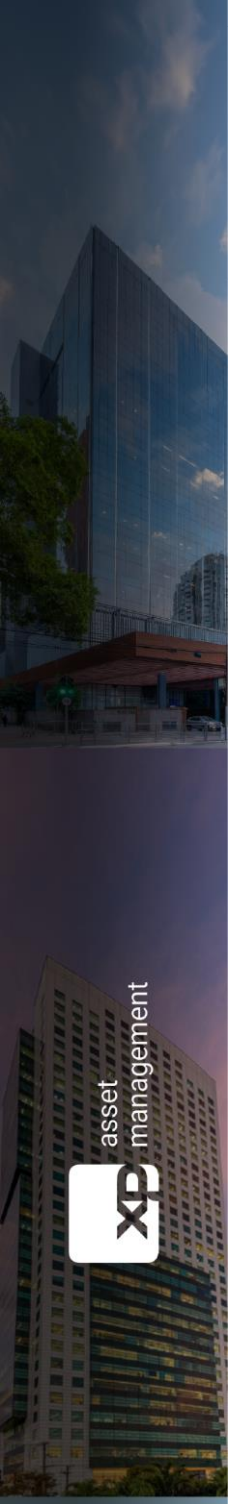
A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nos endereços da Administradora e do Coordenador Líder.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (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

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta.

Custo de Distribuição

Custos Indicativos da Oferta FII	Montante R$[(1)(2)]	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R$)[(1)]	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	18.750.000,00	1,25%	1,25	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	1.335.698,98	0,09%	0,09	0,09%



Custos Indicativos da Oferta FII	Montante R$[1][2]	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R$)[1]	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição	37.500.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	2.671.397,96	0,18%	0,18	0,18%
Comissão de Incentivo	3.750.000,00	0,25%	0,25	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Incentivo	267.139,80	0,02%	0,02	0,02%
Assessores Legais	275.000,00	0,02%	0,02	0,02%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	36.199,04	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Registro de Valores Mobiliários	256.750,00	0,02%	0,02	0,02%
CVM - Taxa de Registro	562.500,00	0,04%	0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	58.706,25	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	167.400,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos [3]	300.000,00	0,02%	0,02	0,02%
TOTAL	**65.930.792,03**	**4,40%**	**4,40**	**4,40%**

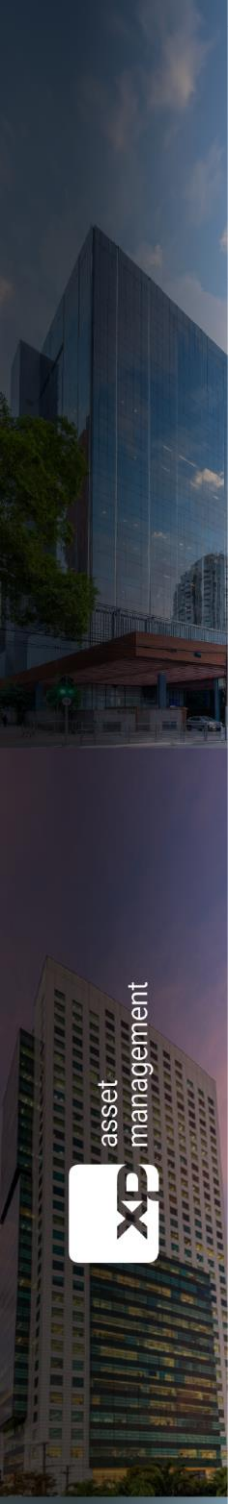
(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

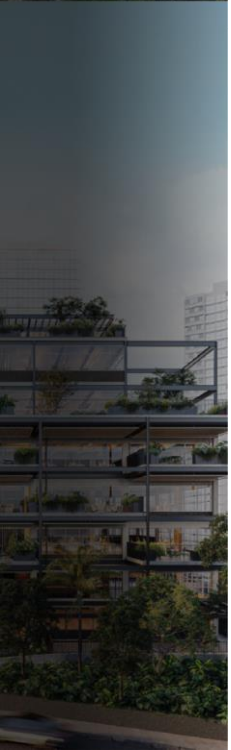
(2) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que a Classe realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*Roadshow*), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas da Classe, o Coordenador Líder, até a efetiva liquidação da Classe ou a rescisão do Contrato de Distribuição, fará jus a um percentual da Taxa Global devida pelo Fundo à Gestora ("**Remuneração do Distribuidor**"), na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal Remuneração do Distribuidor não acarretará custos adicionais aos Investidores.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.





12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

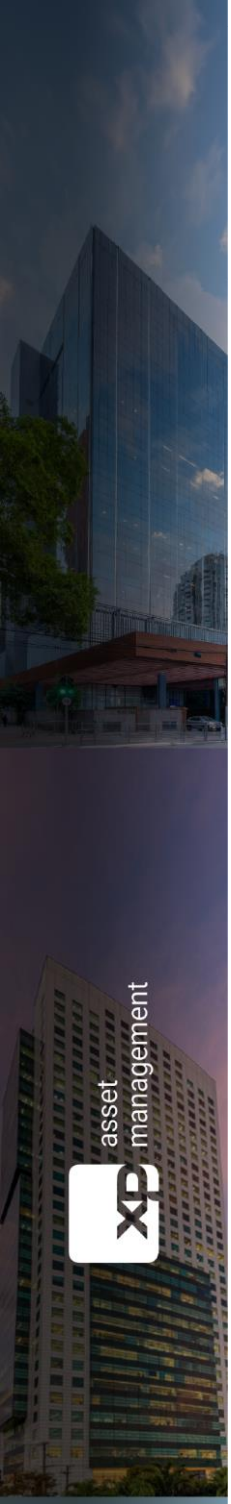
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não investirá em emissor pré-determinado ou específico para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um emissor não registrado na CVM no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao referido emissor, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO

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

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta e Instrumento Particular de Alteração

Anexo II – Regulamento do Fundo

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Anexo IV – Material Publicitário

Anexo V – Laudos de Avaliação

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no: **(i)** item "A. Prestadores de Serviço" do Regulamento, **(ii)** item "C. Responsabilidade de Prestadores de Serviço" do Regulamento do Fundo, **(iii)** item "Condições Gerais Aplicáveis ao XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário do Regulamento do Fundo; e **(iv)** item "F. Encargos do Fundo e da Classe" do Regulamento do Fundo.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral 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: **(i)** item "Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário" do Anexo I do Regulamento, **(ii)** item H. "Responsabilidade dos Cotistas" do Anexo I do Regulamento, **(iii)** item "A. Objeto da Classe e Política de Investimento" do Anexo I do Regulamento **(iv)** item "B. Cotas" do Anexo I do Regulamento, **(v)** item "G. Aplicação, Amortização e Resgate" do Anexo I do Regulamento, **(vi)** item "D. Taxas e Outros Encargos" do Anexo I do Regulamento, **(vii)** item "C. Distribuição de Rendimentos" do Anexo I do Regulamento, **(viii)** item "M. Comunicações" do Anexo I do Regulamento, **(ix)** item "G. Assembleia Geral de Cotistas" do Regulamento, **(x)** item "K. Patrimônio Líquido Negativo da Classe" do Anexo I do Regulamento, **(xi)** item "L. Liquidação e Encerramento" do Anexo I do Regulamento, **(xii)** item "C. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço" do Regulamento, **(xiii)** item "I. Tributação Aplicável" do Regulamento, e **(xiv)** item "E. Assembleia Especial de Cotistas" do Anexo I do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website,* na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", selecionar "Fundos Registrados", buscar por e acessar "XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível). Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do *website* da Gestora: **https://www.xpasset.com.br/**.

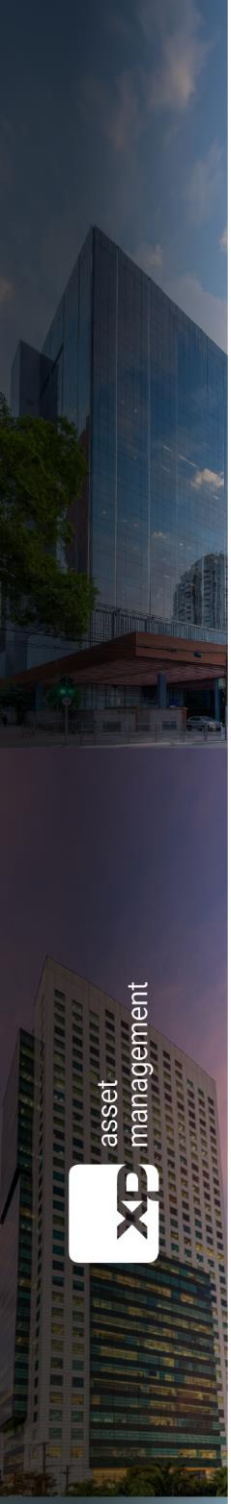
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (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 OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET" 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 pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção, no Prospecto, das informações previstas pela Resolução CVM 160.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Para fins do disposto na seção 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidas nos seguintes endereços:

Administradora
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, Rio de Janeiro, RJ At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / juridicofundos@xpi.com.br *Website*: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria
Gestora
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo, SP At.: Bruno Castro Tel.: (11) 3526-4358 E-mail: ri@xpasset.com.br / juridico@xpasset.com.br *Website*: https://www.xpasset.com.br/

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

Coordenador Líder
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, Rio de Janeiro, RJ At.: Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Tel.: +55 (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br *Website:* www.xpi.com.br
Assessor Legal do Coordenador Líder
MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, São Paulo, SP, CEP 01403-001 At.: Flávio B. Lugão / Danilo Soares Tel.: +55 (11) 3147-2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br / danilo.soares@mattosfilho.com.br *Website*: https://www.mattosfilho.com.br/

Assessor Legal da Gestora
STOCCHE FORBES ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04538-132 At.: Marcos Ribeiro / Bernardo Kruel Tel.: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br
Escriturador
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ At.: Raphael Morgado Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br / sqclient@oliveiratrust.com.br / sqescrituração@oliveiratrust.com.br / sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br / sqcustodia@oliveiratrust.com.br *Website*: https://www.oliveiratrust.com.br/

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente
Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4. Declarações 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

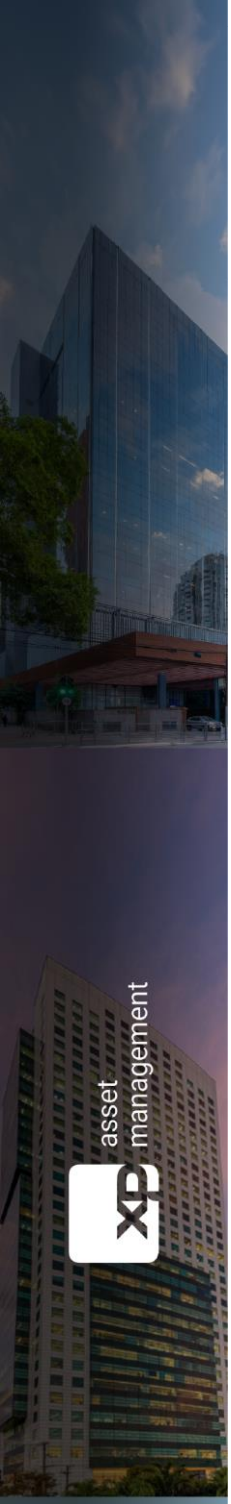
O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.

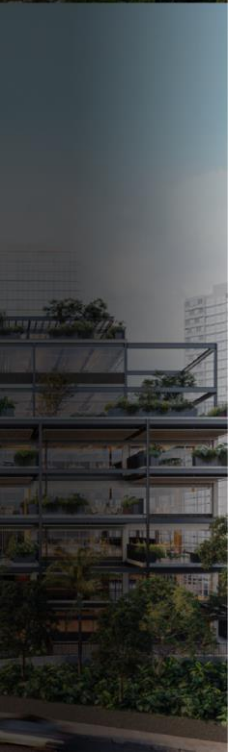
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 19 de novembro de 2026 sob o nº 0326296 e se encontra atualizado.

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA NO ÂMBITO DA OFERTA, INCLUSIVE AQUELAS EVENTUAIS OU PERIÓDICAS CONSTANTES DA ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DO EMISSOR NA CVM E AS CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO CONSTANTE NO ANEXO III, SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.





A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, DA CLASSE, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 25 DE NOVEMBRO DE 2026.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Informações sobre o Fundo

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas. O prazo de duração da Classe corresponderá ao prazo de duração do Fundo.

Política de divulgação de informações

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

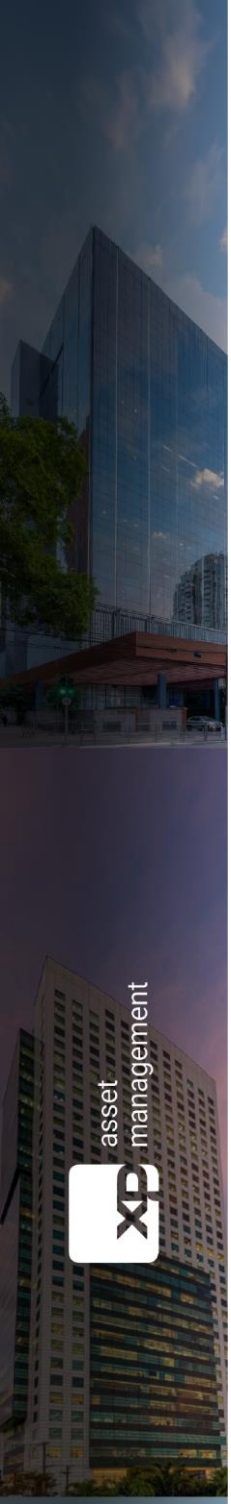
As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: //www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

Público-alvo da Classe

A Classe é destinada a investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital, em Ativos Imobiliários voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.



O objetivo da Classe previsto no item "I", acima, será realizado nos termos da política de investimento da Classe ("**Política de Investimento**"), por meio da alocação nos seguintes ativos ("**Ativos Imobiliários**"): (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de SPE cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (ii) ações de companhia aberta ou fechada, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (iii) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução da CVM n° 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (v) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (vi) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), (vii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, e (viii) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Caso a Classe invista 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, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em (i) cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa 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 (sendo os ativos referidos nos incisos (i) e (ii) acima, em conjunto, os "**Ativos Financeiros**").

A Classe investirá nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 100% (cem por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que observada a política de investimento e o objetivo da Classe.

Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, no Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.



No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial 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 Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

No primeiro Dia Útil do 5º (quinto) ano a contar do início da Classe, começará o Período de Desinvestimento (conforme definido no Regulamento), podendo (i) seu término ser prorrogado por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas, ou (ii) seu início antecipado, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério. Contudo, a qualquer momento, a Gestora poderá realizar a venda dos Ativos Imobiliários.

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

Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, no Anexo do Regulamento (inclusive por meio de seus Apêndices) informa a Taxa Global (conforme abaixo definida).

Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração (conforme abaixo definida) e a Taxa de Gestão (conforme abaixo definida) poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais.

Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão (i) não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (a) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (b) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e (ii) incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global

A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("**Taxa Global**"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) ("**Taxa de Administração**"), à Gestora ("**Taxa de Gestão**") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("**Taxa Máxima de Distribuição**").

A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.



Taxa Máxima de Custódia

Pelos serviços de Custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, às taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ("**Taxa Máxima de Custódia**"):

(a) 0,060 % ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$ 150.000.000,00;

(b) 0,045 % ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$ 150.000.000,01 e igual ou inferior a R$ 300.000.000,00; e

(c) 0,030 % ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$ 300.000.000,01.

Taxa Máxima de Distribuição

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora prevê a Taxa Máxima de Distribuição na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA**.**

Taxa de Performance

Não será cobrada taxa de performance.

Disposições Gerais

A Classe não terá taxa de ingresso ou saída.

A Classe poderá incorrer em outras despesas, conforme descritas no item F do Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Aplicação, amortização distribuição de rendimentos e resgate

Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar 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.

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.

Distribuição de Rendimentos: A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial 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 do 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, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida acima.

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; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

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

Forma de Aplicação: A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização 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.

Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e pelo Regulamento.

Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas: É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas. O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO ACIMA, NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO SERÁ ADMITIDA A UTILIZAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS NA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS, SENDO A LIQUIDAÇÃO EXCLUSIVAMENTE FINANCEIRA.

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

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



As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item II da seção E do Anexo I do Regulamento dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Rentabilidade da Classe

A Classe não busca um objetivo de retorno determinado. Sem prejuízo, conforme detalhado no Estudo de Viabilidade constante do **Anexo III** a este Prospecto, a Gestora estima um *dividend yield* de 13,00% (treze por cento) no primeiro ano e médio de 11,0% (onze por cento) ao ano nos três primeiros anos, e uma taxa interna de retorno nominal de 16,3% (dezesseis inteiros e três décimos por cento) ao ano, considerando a premissa de venda dos ativos no 3º (terceiro) ano. Tal estimativa considera premissas macroeconômicas, projeções de receitas de locação, receitas financeiras, despesas recorrentes e não recorrentes do Fundo, bem como demais premissas detalhadas no Estudo de Viabilidade.

A EXPECTATIVA DE RETORNO ACIMA INDICADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA, GARANTIDA AOS INVESTIDORES OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E PREMISSAS QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR, E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Política de Exercício de Voto

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

Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante do Fundo ou outros fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

A vedação prevista acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

A Gestora adota "Política de Exercício de Direito de Voto" aplicável em relação à Classe, a qual pode ser acessada por meio do seguinte link: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>.

Breve Histórico da Administradora

Em 2014, a Administradora 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 Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também 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.



Breve Histórico da Gestora

A Gestora foi fundada em 2006, com a criação do clube de ações XP Investor, e ao longo dos anos consolidamos nossos processos, controles e governança. Gradualmente trouxe e formaram profissionais de excelência que hoje são responsáveis por investimentos que vão desde estratégias líquidas como Renda Variável, Renda Fixa, Multimercados e Crédito Estruturado, até estratégias ilíquidas como Special Situations, Imobiliário, Agro, Infraestrutura, Private Equity e Venture Capital.

Os times de investimentos da Gestora, financiam recursos para todos os setores da economia real (desde startups até empresas listadas em bolsa de valores), podendo fazer isto por meio de instrumentos de dívida ou participação acionária. Isso posiciona a XP Asset como gestora única, oferecendo soluções completas tanto para investidores pessoa física, quanto para investidores institucionais.

Tributação

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, incluindo a interpretação predominante dos tribunais e autoridades governamentais, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Sendo assim, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente, jurisprudência judicial e/ou administrativa e na interpretação das autoridades governamentais sobre o cumprimento dos requisitos aqui descritos.

Tributação aplicável ao Fundo

A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("**IR**").

Como a política de investimento da Classe destina-se a aplicar recursos preferencialmente para a aquisição dos Ativos Imobiliários referenciados no item "Objeto da Classe e Política de Investimento", 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: (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 negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), pela Lei n° 12.024/09.

Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável não excluídas da tributação 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.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF devido pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos será considerado tributação exclusiva na fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.



Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários poderão estar sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo certo que esse tema está ainda em discussão no judiciário, como pode ser observado em relação a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que referendou tal entendimento ao analisar o REsp nº 2.177.594/SP e o REsp nº 2.211.684/SP, ambos julgados em 1º de setembro de 2026, **contudo ainda pendentes de trânsito em julgado**.

Caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei 9.779/99**").

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, conforme parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

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

A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Imposto de Renda aos Cotistas

Cotista residente no Brasil para fins fiscais.

Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização e no resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do 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:

i. 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

ii. 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.

Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033/04, 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 e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento igual ou 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, parágrafo único, do artigo 2º da Lei 9.779/99, seja titular de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhes confiram direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de Cotas seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as Cotas sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.



O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (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 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**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).

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.

Cotista Não Residente no Brasil para fins fiscais.

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 ("**JTF**"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo Conselho Monetário Nacional ("**CMN**"). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

Considera-se JTF para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Nesse contexto, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("**Lei nº 11.727/08**") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.



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

IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Regulamento IOF**"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários ("**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 obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos 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, observados os limites 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 de (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

Adicionalmente, o IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Regulamento IOF, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia

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 Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações de câmbio ("**IOF/Câmbio**"), conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Regulamento IOF. 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 Regulamento IOF.

Vale ressaltar que o Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

PIS/COFINS e IBS/CBS

Os rendimentos e ganhos produzidos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas respectivas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

A partir de 1° de janeiro de 2027, a Contribuição ao PIS e a COFINS serão substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), conforme determina a Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 ("**EC 132**"). A partir dessas alterações ao sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do art. 6°, incisos V e VII, da Lei Complementar n° 214, de 16 de janeiro de



2025 ("**LC 214**"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**"), o qual entrará em vigor de forma escalonada a partir de 1° de janeiro de 2029, como previsto pela EC 132. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, conforme previsto, não exaustivamente, nos arts. 182 a 184 da LC 214, nos arts. 269 a 272 da Resolução CGIBS n° 6, de 30 de abril de 2026 e nos arts. 269 a 272 do Decreto n° 12.955, de 29 de abril de 2026.

Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O art. 183, §2°, II, da LC 214, determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

Os fundos de investimento não serão, como regra, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no art. 26, V, da LC 214, com a redação dada pela Lei Complementar n° 227, de 13 de janeiro de 2026. Não obstante, o §5°-A do mesmo art. 26 da LC 214 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FIIs não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

Os FIIs que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente:

i. tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e

ii. não possuam:

a) cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos FIAGRO, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos;

b) conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos FIAGRO, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo;

c) cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente:

i. FII ou FIAGRO que atenda às condições i. e ii. acima;

ii. Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes;



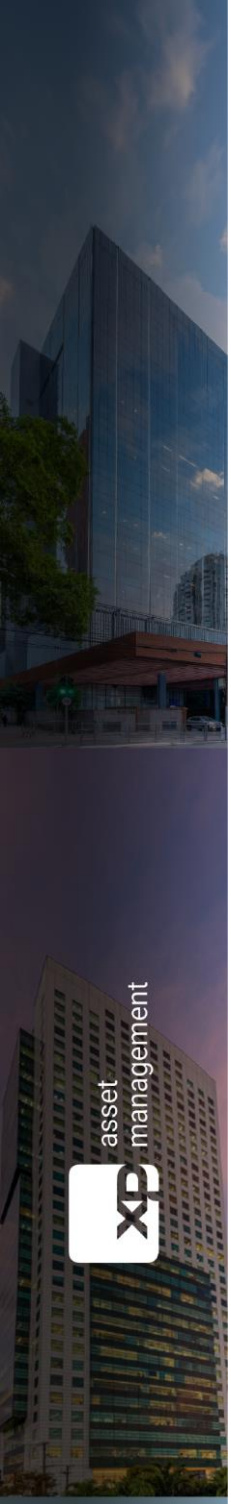
iii. Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou

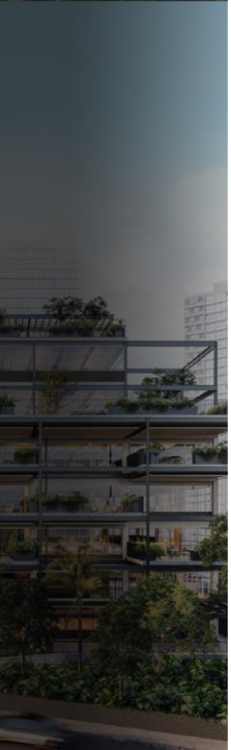
iv. Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou FIAGRO, atenda às condições i. e ii. acima.

Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela CVM, observadas as demais disposições da LC 214.

Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, Aviso ao Mercado, da Lâmina, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se ao endereço da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto e *websites* indicados na seção 5 "Cronograma estimado das Etapas da Oferta".





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I - Ato de Aprovação da Oferta e Instrumento Particular de Alteração
ANEXO II - Regulamento do Fundo
ANEXO III - Estudo de Viabilidade
ANEXO IV - Material Publicitário
ANEXO V - Laudos de Avaliação
ANEXO VI - Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

Ato de Aprovação da Oferta e Instrumento Particular de Alteração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 8BBE15F4-B2F9-8C9E-8139-2FDD7B21F3A7

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO XP OFFICE PRIME II 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.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, na cidade e estado do Rio de Janeiro, 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 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo (conforme abaixo definido), neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, 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 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora de recursos do Fundo, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referido conjuntamente 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"), denominado **XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Classe Única"), constituída por 1 (uma) subclasse de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado, 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** deste Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");

(ii) determinar que a Classe Única 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 nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br, como o diretor 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;

Docusign Envelope ID: 8BBE15F4-B2F9-8C9E-8139-2FDD7B21F3A7

(v) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe Única;

(vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

a. **Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, a ser contratado pela Administradora, em nome do Fundo e da Classe Única, para prestar serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

b. **Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

c. **Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.

(vii) aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de até 15.000.000 (quinze milhões) de cotas da Classe Única ("Cotas"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Oferta" e "Coordenador Líder", respectivamente). As Cotas serão objeto de oferta pública, submetida a registro pelo rito de registro automático por meio do procedimento simplificado do convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), conforme previsto no artigo 26, inciso VI, alínea (c), da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Oferta terá as seguintes características:

a. **Rito**: a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do inciso VI, alínea "c", do artigo 26 da Resolução CVM 160 e do procedimento simplificado para registro,

Docusign Envelope ID: 8BBE15F4-B2F9-8C9E-8139-2FDD7B21F3A7

sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e do Convênio CVM-ANBIMA, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

b. **Público-Alvo**: a Oferta será destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimento, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3" ou "Balcão B3"), em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta ("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 novecentas e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe Única, conforme previsto no Regulamento.

c. **Pessoas Vinculadas:** nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas 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 em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou

Docusign Envelope ID: 8BBE15F4-B2F9-8C9E-8139-2FDD7B21F3A7

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.

d. **Montante Inicial da Oferta**: até R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da possibilidade de emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

e. **Quantidade de Cotas Inicial**: até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas.

f. **Preço de Emissão**: R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

g. **Lote Adicional**: a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Classe Única, conforme orientação da Gestora e em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão, serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, e serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação. Considerando o Lote Adicional, a Oferta poderá totalizar até 18.750.000 (dezoito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 1.875.000.000,00 (um bilhão, oitocentos e setenta e cinco milhões de reais).

h. **Integralização das Cotas**: a integralização das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, por meio da transferência de recursos em montante equivalente ao constante dos Documentos de Aceitação celebrados pelo investidor diretamente na conta de titularidade da Classe Única, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

i. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo**: as Cotas poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo, 9.000.000 (nove milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), com base no Preço de Emissão, no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em

Docusign Envelope ID: 8BBE15F4-B2F9-8C9E-8139-2FDD7B21F3A7

comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

j. **Aplicação Mínima Inicial:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

k. **Custos de Distribuição**: 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$ 4,40 (quatro reais e quarenta centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

l. **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.

m. **Condições de Subscrição e Integralização**: os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Documentos de Aceitação.

n. **Negociação das Cotas**: as Cotas objeto da Oferta poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. Qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis. A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob 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 da Classe Única e da Administradora.

o. aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, pela Gestora, em nome da Classe Única, para prestar os 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;

Docusign Envelope ID: 8BBE15F4-B2F9-8C9E-8139-2FDD7B21F3A7

(viii) 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

(ix) 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.

O presente Instrumento de Deliberação Conjunta e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes forem atribuídos 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, 19 de novembro de 2026.

Assinado por:
Claudomiro De Oliveira Couto Junior
39A16CB3136E429...

DocuSigned by:
Luiza Candido
20F48D526C84433...

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

DocuSigned by:
Chrystiane Domingos
25B611EF4016436...

DocuSigned by:
Matheus Henrique Dias Gomes
4A05D7D542CF477...

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestora)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8BBE15F4-B2F9-8C9E-8139-2FDD7B21F3A7
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: FII XP Office Prime II (1ª Emissão) - Instrumento Particular de Consti...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 33
Assinaturas: 4
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Marcela Rosado Manzanares
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 191.32.81.145

Rastreamento de registros

Status: Original
19/11/2026 11:50:08
Portador: Marcela Rosado Manzanares
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Chrystiane Domingos chrystiane.domingos@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Chrystiane Domingos 25B611FF4016436... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.244.90	Enviado: 19/11/2026 11:52:21 Visualizado: 19/11/2026 12:56:30 Assinado: 19/11/2026 12:56:35
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/11/2026 12:56:29 ID: 1f70ba40-5bc4-4fcf-b397-1430fa143273		
Claudomiro De Oliveira Couto Junior claudomiro.junior@xpi.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Claudomiro De Oliveira Couto Junior 39A16CB3136E429... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.244.90	Enviado: 19/11/2026 11:52:21 Visualizado: 19/11/2026 13:00:35 Assinado: 19/11/2026 13:00:42
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/11/2026 13:00:35 ID: c4e6f75b-2d59-43de-9f42-9211bd9ae454		
Luiza Candido luiza.candido@xpi.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Luiza Candido 20F48D526C84433... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.242.70	Enviado: 19/11/2026 11:52:23 Reenviado: 19/11/2026 15:05:46 Visualizado: 19/11/2026 15:13:18 Assinado: 19/11/2026 15:13:24
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/11/2026 15:13:17 ID: 0d6f7ce0-d4cc-4cd7-adde-00b43b3dfd26		
Matheus Henrique Dias Gomes matheus.henrique@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Matheus Henrique Dias Gomes 4A05D7D542CF477... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.240.70	Enviado: 19/11/2026 11:52:22 Visualizado: 19/11/2026 12:12:23 Assinado: 19/11/2026 12:12:33
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/04/2024 17:21:18 ID: 77b58101-2a31-439d-86c3-f6683c27a0ea		

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**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
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	19/11/2026 11:52:23
Entrega certificada	Segurança verificada	19/11/2026 12:12:23
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/11/2026 12:12:33
Concluído	Segurança verificada	19/11/2026 15:13:24
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

securities services

Categoria / Tipo:
FII

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DO XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 70.229.379/0001-91

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente credenciada 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 26 de junho de 2009, e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 19 de novembro de 2026, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato de Constituição"), por meio do qual **(a)** constituíram, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário denominado "**XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", inscrito no CNPJ sob o nº 70.229.379/0001-91 ("Fundo"), cujo patrimônio é representado por classe única de cotas denominada "**CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Classe"), destinada a investidores em geral; **(b)** aprovaram a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas de subclasse única da Classe ("Cotas"), para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o procedimento simplificado para registro, sob o rito de registro automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente); e **(c)** aprovaram a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento");

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

(ii) os Prestadores de Serviços Essenciais desejam, por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta, promover alterações no Regulamento, de forma a ajustar as seções "I" a "M" do Regulamento; e

(iii) até a presente data, não foi iniciada a subscrição das Cotas.

RESOLVEM:

(i) alterar o Regulamento, incluindo o respectivo anexo da Classe, que passam a vigorar com a redação constante do **Anexo I** ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta.

Os termos iniciados com letra maiúscula e não definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta possuem os significados a eles atribuídos no Regulamento.

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

São Paulo, 25 de novembro de 2026.

Assinado por:
Claudomiro De Oliveira Couto Junior
39A16CB3136E429...

DocuSigned by:
Luiza Candido
20F48D526C84433...

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

(Administradora)

DocuSigned by:
Chrystiane Domingos
25B611FF4016436...

DocuSigned by:
Matheus Henrique Dias Gomes
4A05D7D542CF477...

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora)

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: FII XP Office Prime II (1ª Emissão) - Instrumento Particular de Alter...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 29
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 4
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Marcela Rosado Manzanares
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 177.191.229.145

Rastreamento de registros

Status: Original
25/11/2026 10:31:37

Portador: Marcela Rosado Manzanares
mmanzanares@stoccheforbes.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Chrystiane Domingos chrystiane.domingos@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Chrystiane Domingos 25B611FF4016436... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.244.90	Enviado: 25/11/2026 10:34:04 Visualizado: 25/11/2026 11:31:20 Assinado: 25/11/2026 11:31:25
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/11/2026 11:31:20 ID: 5b917e18-5b8c-496f-b908-ba05e61eb9b8		
Claudomiro De Oliveira Couto Junior claudomiro.junior@xpi.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Claudomiro De Oliveira Couto Junior 39A16CB3136E429... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.208	Enviado: 25/11/2026 10:34:04 Visualizado: 25/11/2026 10:40:45 Assinado: 25/11/2026 10:41:12
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/11/2026 10:40:45 ID: ca0787db-8a71-4948-b263-1c8a053e0421		
Luiza Candido luiza.candido@xpi.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Luiza Candido 20F48D526C84433... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.242.70	Enviado: 25/11/2026 10:34:05 Visualizado: 25/11/2026 11:49:25 Assinado: 25/11/2026 11:49:32
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/11/2026 11:49:25 ID: f84da82d-850b-4ada-8eb5-6604813fe4bc		
Matheus Henrique Dias Gomes matheus.henrique@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Matheus Henrique Dias Gomes 4A05D7D542CF477... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.209	Enviado: 25/11/2026 10:34:06 Visualizado: 25/11/2026 10:35:22 Assinado: 25/11/2026 10:47:40
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/04/2024 17:21:18 ID: 77b58101-2a31-439d-86c3-f6683c27a0ea		

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**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
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	25/11/2026 10:34:06
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2026 10:35:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2026 10:47:40
Concluído	Segurança verificada	25/11/2026 11:49:32
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



ANEXO II

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

ANEXO I

REGULAMENTO DO

XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

securities services

Categoria / Tipo:
FII

REGULAMENTO
DO
XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")		
Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas ("Prazo de Duração")	Classe Única	Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.

A. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestora	**Administradora**
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. **Ato Declaratório**: 12.794, de 21 de janeiro de 2013 **CNPJ**: 16.789.525/0001-98	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante e Escriturador	**Distribuidores**
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. **Ato Declaratório:** 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável

B. CLASSE(S) DE COTAS

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Gestora e a Administradora (quando referidas em conjunto, "Prestadores de Serviços Essenciais"), o custodiante e o escriturador das Cotas, indicados no item A acima ("Custodiante" e "Escriturador", respectivamente), e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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 Prestador 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 deste 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 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, consequentemente, 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 deste Regulamento.

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe, gestão da carteira da Classe e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.

III. A Taxa Global (conforme abaixo definida) não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe indicadas no Anexo I.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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:

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo 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 da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;

(x) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas (conforme definidas abaixo);

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item V abaixo;

(xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xix) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

(xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Custódia;

(xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxii) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação, gestão, administração, locação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe e/ou quaisquer outros custos e despesas relacionadas e/ou necessárias para implementação das referidas atividades, como por exemplo, assessorias, consultorias, corretoras, gerenciadoras, empresas especializadas, dentre outras; 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 do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

IV. Caso venham a ser constituídas novas classes, eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as classes, conforme aplicável, com base nos respectivos patrimônios líquidos, exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

V. Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo).

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, as "Assembleias 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 do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

(iv) a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(v) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global e que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175.

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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, ou de necessidade de adaptação do Regulamento em virtude de alterações à Resolução CVM 175, incluindo seu Anexo Normativo III; **(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 taxa devida a prestador de serviços.

I.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.1 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia 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.

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 "G.II" acima, para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

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), (iv) e (v) do item I acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

V.3. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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 Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais 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 com 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 no subitem (i) 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.2. A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

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 DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL 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 descritas no item D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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.

VII. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR").

III. Como a política de investimento da Classe destina-se a aplicar recursos preferencialmente para a aquisição dos Ativos Imobiliários referenciados no item "Objeto da Classe e Política de Investimento", 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: (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 negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), pela Lei n° 12.024/09.

IV. Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável não excluídas da tributação 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.

V. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF devido pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos será considerado tributação exclusiva na fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

VI. Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários poderão estar sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo certo que esse tema está ainda em discussão no judiciário, como pode ser observado em relação a1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que referendou tal entendimento ao analisar o REsp nº 2.177.594/SP e o REsp nº 2.211.684/SP, ambos julgados em 1º de setembro de 2026, contudo ainda pendentes de trânsito em julgado.

VII. Caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei 9.779/99").

VIII. 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, conforme parágrafo

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

único do art. 2º da Lei 9.779/99. 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

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

X. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

J. IMPOSTO DE RENDA DOS COTISTAS

Cotista residente no Brasil para fins fiscais.

I. Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização e no resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do 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:

i. **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

ii. **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.

II. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

III. Nos termos do artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033/04, 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 e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento igual ou 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, parágrafo único do artigo 2º da Lei 9.779/99, seja titular de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhes confiram direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de Cotas seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as Cotas sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

IV. O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: **(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 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

V. 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).

VI. 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.

Cotista Não Residente no Brasil para fins fiscais.

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

II. 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 ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

III. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

IV. Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

V. Considera-se JTF para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

VI. Nesse contexto, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei nº 11.727/08") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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

K. IOF/TÍTULOS

I. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Regulamento IOF"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários ("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.

II. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos 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, observados os limites 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 de (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

III. Adicionalmente, o IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Regulamento IOF, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

IV. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

L. IOF/CÂMBIO

I. 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 Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações de câmbio ("IOF/Câmbio"), conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Regulamento IOF. 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 Regulamento IOF.

II. Vale ressaltar que o Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

M. PIS/COFINS E IBS/CBS

I. Os rendimentos e ganhos produzidos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas respectivas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

II. A partir de 1° de janeiro de 2027, a Contribuição ao PIS e a COFINS serão substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), conforme determina a Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

2023 ("EC 132"). A partir dessas alterações ao sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do art. 6°, incisos V e VII, da Lei Complementar n° 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), o qual entrará em vigor de forma escalonada a partir de 1° de janeiro de 2029, como previsto pela EC 132. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

III. Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, conforme previsto, não exaustivamente, nos arts. 182 a 184 da LC 214, nos arts. 269 a 272 da Resolução CGIBS n° 6, de 30 de abril de 2026 e nos arts. 269 a 272 do Decreto n° 12.955, de 29 de abril de 2026.

IV. Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O art. 183, §2°, II, da LC 214, determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

V. Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

VI. Os fundos de investimento não serão, como regra, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no art. 26, V, da LC 214, com a redação dada pela Lei Complementar n° 227, de 13 de janeiro de 2026. Não obstante, o §5°-A do mesmo art. 26 da LC 214 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FIIs não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

VII. Os FIIs que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente:

- **i.** tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- **ii.** não possuam:
  - **a)** cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos FIAGRO, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos;
  - **b)** conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos FIAGRO, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
  - **c)** cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

VIII. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente:

i. FII ou FIAGRO que atenda às condições i. e ii. acima;

ii. Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes;

iii. Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou

iv. Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou FIAGRO, atenda às condições i. e ii. acima.

IX. Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela CVM, observadas as demais disposições da LC 214.

N. 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, mediante correspondência enviada à sede da Administradora, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, por meio do website para o seguinte endereço eletrônico https://atendimento.xpi.com.br/ ou por meio do telefone 0800-77-20202.

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 voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

IV. Anexos. O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral.

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" ou "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 seguinte.

VI. Poderes da Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do acordo operacional por elas celebrado ("Acordo Operacional") e na regulamentação aplicável.

VI.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários (conforme termo definido no Anexo I), ativos financeiros e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento (conforme definida abaixo), em nome da Classe, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I.

VI.2. A Gestora pode, em nome da Classe, **(a)** prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, nos termos do Artigo 113, IV c/c Artigo 86, §1º, ambos da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas, exceto no caso de Classes destinadas ao público em geral, caso em que será necessária autorização prévia pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas para a realização de tais operações; e **(b)** 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 Normativo III da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

* * *

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

ANEXO I

Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário		
Público-Alvo da Classe: A Classe é destinada a investidores em geral.	**Condomínio:** Fechado	**Prazo de Duração:** 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) em Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

II. Política de Investimento. O objetivo da Classe previsto no item "I", acima, será realizado, nos termos da política de investimento da Classe ("Política de Investimento"), por meio da alocação nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de Sociedades de Propósito Específico cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (ii) ações de companhia aberta ou fechada, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (iii) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução da CVM n° 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (v) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

investimento da Classe, (vi) certificados de recebíveis imobiliários, (vii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, e (viii) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

III. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

IV. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

V. Caso a Classe invista 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, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

VI. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item V acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (iv), (v), (vi) e (vii) do item II acima.

VII. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em (i) cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa 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 (sendo os ativos referidos nos incisos (i) e (ii) acima, em conjunto, os "Ativos Financeiros").

VIII. A Classe investirá nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 100% (cem por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que a política de investimento e o objetivo da Classe sejam observados.

IX. Nos termos previstos na Lei 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

IX.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

IX.2. Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

X. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial 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 Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

XI. No primeiro Dia Útil do 5º (quinto) ano a contar do início da Classe, começará o "Período de Desinvestimento", podendo (i) seu término ser prorrogado por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

cada, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas, ou (ii) seu início antecipado, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério. Contudo, a qualquer momento, a Gestora poderá realizar a venda dos Ativos Imobiliários.

XII. É vedado o investimento da Classe em cotas de fundos de investimento financeiro ("FIFs") e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento financeiro ("FICs") de outros FIFs destinadas a investidores profissionais.

XIII. Coinvestimento. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Imobiliários a qualquer terceiro, aos Cotistas, a pessoa natural ou jurídica, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com lei brasileira ou estrangeira que detenha Cotas de forma indireta, e/ou, ainda, a outros veículos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora e/ou partes a elas relacionadas. Caberá exclusivamente à Gestora avaliar e definir as regras aplicáveis a cada coinvestimento nos Ativos Imobiliários.

B. COTAS

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

I.1. Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175, desde que tais subclasses não tenham senioridade em relação às demais Subclasses já existentes à época da sua criação, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I.

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 dos normativos 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 inicialmente até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, com valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), podendo a quantidade de Cotas inicialmente ofertada ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, mediante a emissão de até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas adicionais, perfazendo o montante adicional de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), e observado o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe correspondente a 9.000.000 (nove milhões) de Cotas e equivalente a R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovados em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

I.3.1. Caso a Administradora, mediante recomendação da Gestora, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"). Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do item I.3.1, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, levando-se em consideração **(i)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, **(ii)** os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe,

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

descontados eventuais passivos, **(iii)** o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, ou **(iv)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora orientar a Administradora acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as quatro alternativas acima.

I.4. Sem prejuízo do disposto no item I.3.1, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

I.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.4, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

I.4.2. Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe nos termos dos itens I.3.1 e I.4 acima.

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.

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. As Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, ambos administrados pelo Balcão B3.

V. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668/93 e do Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

III. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste 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

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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. Fica certo e ajustado que uma vez cumprido o mínimo obrigatório a que se refere o item I acima, a Administradora e a Gestora poderão dar destinação de acordo com o que melhor convier para a Classe, inclusive podendo posteriormente distribuir na forma de rendimentos tal excedente.

VI. 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.

VII. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

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

II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviços Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais.

III. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no inciso (i) acima, observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global

I. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

II. A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

Taxa Máxima de Custódia, Controladoria e Escrituração

Pelos serviços de custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, às taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ("Taxa Máxima de Custódia"):

(a) 0,060% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$ 150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$ 150.000.000,01 e igual ou inferior a R$ 300.000.000,00; e

(c) 0,030% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$ 300.000.000,01.

Taxa Máxima de Distribuição

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora prevê a Taxa Máxima de Distribuição na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA**.**

Taxa de Performance

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

Não será cobrada taxa de performance.	
Taxa de Entrada	**Taxa de Saída**
Não aplicável.	Não aplicável.

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 da Assembleia Geral de Cotistas.

II. **Competência privativa**. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as 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 destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

(v) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas 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;

(x) 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;

(xi) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(xii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(xiii) a alteração do Prazo de Duração da Classe, ressalvadas as prorrogações por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, as quais independem de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas; e

(xiv) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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

b. A deliberação relativa ao subitem (ix) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, 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.

c. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item II dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV. Mandato do Representante dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

V. Ausência de Direito de Reembolso de Cotistas Dissidentes. Sem prejuízo da competência privativa prevista no item II acima e do disposto no item "G.I.3" acima, nas deliberações da Assembleia de Cotistas que envolvam a incorporação, a fusão, a cisão, total ou parcial, ou a transformação envolvendo a Classe, inclusive na qualidade de incorporadora ("Reorganização"), poderá não ser assegurado aos Cotistas que dissentirem da deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à Assembleia de Cotistas ("Cotistas Dissidentes") o direito de reembolso previsto no Artigo 119, §1º, inciso II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, desde que, cumulativamente: (a) sejam observadas as condições e as salvaguardas estabelecidas nos itens V.1 a V.3 abaixo; (b) as Cotas e as cotas a serem atribuídas aos Cotistas em decorrência da Reorganização estejam admitidas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários, de bolsa ou de balcão, na data da convocação da Assembleia de Cotistas; (c) a política de investimento da Classe esteja sendo observada na data da convocação da Assembleia de Cotistas; (d) a Reorganização seja realizada, de forma fundamentada, levando em consideração o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas já emitidas; e (e) tenha sido obtida dispensa específica da CVM ou exista previsão, na regulamentação aplicável, de hipótese de dispensa na qual a Reorganização e a Classe estejam enquadradas.

V.1. A possibilidade de não concessão do direito de reembolso prevista no item V acima fundamenta-se na política e na estratégia de investimento da Classe, voltadas preponderantemente à aquisição e à manutenção de Ativos Imobiliários, que são ativos de natureza ilíquida, de modo que a realização de reembolsos em prazo reduzido poderia revelar-se materialmente inviável ou implicar a alienação forçada de ativos em condições desfavoráveis, com potencial prejuízo à Classe e aos Cotistas remanescentes.

V.2. A convocação da assembleia para deliberar sobre qualquer das matérias referidas no item V acima deverá indicar expressamente: (i) a eventual não concessão do direito de reembolso aos Cotistas Dissidentes; (ii) a justificativa para a não concessão, incluindo, conforme aplicável, a sua incompatibilidade com a estratégia de investimento da Classe, baseada em ativos ilíquidos; (iii) as medidas destinadas a salvaguardar os interesses dos Cotistas Dissidentes, nos termos do item V.3 abaixo; e (iv) o enquadramento da Reorganização nas condições previstas nas alíneas (b) a (e) do item V acima, incluindo a situação do pedido de dispensa perante a CVM, bem como a possibilidade de alienação das Cotas em mercado organizado.

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

V.3. Na hipótese de não concessão do direito de reembolso aos Cotistas Dissidentes, serão adotadas medidas destinadas a salvaguardar os seus interesses, que incluirão, no mínimo: (i) a manutenção integral dos direitos econômicos e políticos inerentes às Cotas; (ii) a vedação a qualquer tratamento econômico ou informacional discriminatório em relação aos Cotistas Dissidentes; e (iii) a divulgação reforçada de informações pela Administradora e pela Gestora acerca da operação, de seus termos e de seus efeitos para os Cotistas; sem prejuízo de (iv) outras medidas que venham a ser aprovadas pela Assembleia de Cotistas ou exigidas pela regulamentação aplicável.

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 o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

I.1. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

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

G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar 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.

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; **(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 neste Regulamento.

IV. Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

V. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

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

VI.1. É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

VI.2. O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

VI.3. A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das Cotas, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

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 aceitação ou boletim de subscrição, conforme aplicável. 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. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **(i)** renúncia; **(ii)** destituição, por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(iii)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

III. As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. A Gestora 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.

IV. Na hipótese de destituição da Gestora, e no caso de renúncia, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe.

V. Nas hipóteses elencadas no item II, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento de sua parcela da Taxa Global, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

J. 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 Assembleia de Cotistas para que os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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 Imobiliários, nos termos deste Anexo, em Ativos Financeiros de emissão da Administradora, da Gestora, do Custodiante e/ou das suas partes relacionadas, bem como Ativos Financeiros que sejam fundos de investimento geridos e/ou administrados por tais entidades. Fica desde já estabelecido que o investimento em tais Ativos Financeiros não configurará conflito de interesses.

K. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iii)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira; **e (iv)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

L. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

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

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia 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, incluindo a possibilidade de pagamento por meio da entrega de bens, direitos e ativos integrantes da carteira da Classe; 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, ocorrerá 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, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

M. COMUNICAÇÕES

I. A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre 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

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

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

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

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

N. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe. 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.

O. RECOMPRA DE COTAS e OPAC

I. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, respeitadas as limitações e vedações previstas na Resolução CVM 175 e nos precedentes da CVM sobre o tema, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("Recompra das Cotas").

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

III. O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso "(iii)" do item "I" acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.

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

VI. Ainda, será permitido à Classe, mediante orientação da Gestora, realizar eventuais ofertas públicas de aquisição de cotas ("OPAC") de sua própria emissão, desde que tais cotas sejam imediatamente canceladas

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

após a sua aquisição, bem como a realização de OPAC por Cotistas da Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: FII XP Office Prime II (1ª Emissão) - Instrumento Particular de Alter...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 29
Assinaturas: 4
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Marcela Rosado Manzanares
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 177.191.229.145

Rastreamento de registros

Status: Original
25/11/2026 10:31:37
Portador: Marcela Rosado Manzanares
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Chrystiane Domingos chrystiane.domingos@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Chrystiane Domingos 25B611FF4016436... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.244.90	Enviado: 25/11/2026 10:34:04 Visualizado: 25/11/2026 11:31:20 Assinado: 25/11/2026 11:31:25
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/11/2026 11:31:20 ID: 5b917e18-5b8c-496f-b908-ba05e61eb9b8		
Claudomiro De Oliveira Couto Junior claudomiro.junior@xpi.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Claudomiro De Oliveira Couto Junior 39A16CB3136E429... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.208	Enviado: 25/11/2026 10:34:04 Visualizado: 25/11/2026 10:40:45 Assinado: 25/11/2026 10:41:12
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/11/2026 10:40:45 ID: ca0787db-8a71-4948-b263-1c8a053e0421		
Luiza Candido luiza.candido@xpi.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Luiza Candido 20F48D526C84433... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.242.70	Enviado: 25/11/2026 10:34:05 Visualizado: 25/11/2026 11:49:25 Assinado: 25/11/2026 11:49:32
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/11/2026 11:49:25 ID: f84da82d-850b-4ada-8eb5-6604813fe4bc		
Matheus Henrique Dias Gomes matheus.henrique@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Matheus Henrique Dias Gomes 4A05D7D542CF477... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.209	Enviado: 25/11/2026 10:34:06 Visualizado: 25/11/2026 10:35:22 Assinado: 25/11/2026 10:47:40
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/04/2024 17:21:18 ID: 77b58101-2a31-439d-86c3-f6683c27a0ea		

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**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
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	25/11/2026 10:34:06
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2026 10:35:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2026 10:47:40
Concluído	Segurança verificada	25/11/2026 11:49:32
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



ANEXO III

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

ESTUDO DE VIABILIDADE

O estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") da oferta pública primária de distribuição ("Oferta") das Cotas da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") da Classe Única de Responsabilidade Limitada ("Classe") do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. ("XP Asset" ou "Gestor") em novembro de 2026.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. O presente Estudo de Viabilidade considera a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Iniciais (conforme definido abaixo) da Oferta – conforme a destinação de recursos descrita no Prospecto. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A XP Asset não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Os termos utilizados neste Estudo de Viabilidade, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Estudo de Viabilidade, terão os significados que lhes são atribuídos no "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário*" e no "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto") ou no regulamento vigente do Fundo ("Regulamento").

1. INTRODUÇÃO

O Fundo é uma plataforma da XP Asset para investimentos primordialmente em lajes corporativas, voltada para escritórios comerciais. Observada a Política de Investimento do Fundo, os recursos da Oferta serão destinados à aquisição, preliminarmente, pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários (em conjunto, "Ativos Iniciais"):

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

1. Brazilian Financial Center: fração ideal de 75,00% (setenta e cinco por cento) de cada unidade que compõe o empreendimento comercial situado na Avenida Paulista, nº 1.374, Bela Vista, São Paulo/SP, com área bruta locável (BOMA) correspondente de 32.637 m² ("BFC");
2. Eldorado Business Tower: fração ideal de até 17,26% (dezessete inteiros e vinte e seis centésimos por cento) de cada unidade que compõe o empreendimento comercial situado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pinheiros, São Paulo/SP, com área bruta locável (BOMA) correspondente de 11.494 m² ("EBT"); e
3. Edifício BLA 3595: empreendimento comercial situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.595, São Paulo/SP, com área bruta locável (BOMA) de 8.172 m² ("BLA").

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais).

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, OBSERVADO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA DE R$ 900.000.000,00 (NOVECENTOS MILHÕES DE REAIS), O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS INICIAIS LISTADOS ACIMA. Nesta hipótese, o Fundo, a seu exclusivo critério, definirá quais dos referidos Ativos Iniciais serão objeto de aquisição, observadas (a) a existência de recursos para tal e (b) o atendimento das respectivas condições precedentes.

Caso não sejam implementadas as condições precedentes para a conclusão da aquisição dos Ativos Iniciais listados acima ou caso, após a aquisição dos Ativos Iniciais listados acima, ainda haja saldo remanescente dos recursos da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta poderão ser destinados à aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo ou ao investimento em Ativos Financeiros.

Neste caso, o Gestor adotará um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela busca ativa por oportunidades de investimento, seleção e análise dos investimentos e do risco de crédito dos locatários bem como a diligência completa dos Ativos Iniciais, conforme descrição abaixo:

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633



Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de lajes corporativas:

- As especificações técnicas e o padrão construtivo dos Ativos Imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;
- A qualidade creditícia dos locatários e relevância do imóvel para sua operação;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação dos próximos 12 meses;
- O poder de barganha do proprietário e do locatário bem como o potencial de valorização dos Ativos Imobiliários nos próximos anos;
- A realização de diligência completa de forma satisfatória ao Gestor e à Administradora;
- Contratação de laudo ambiental, técnico e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

Após a realização dos investimentos e com o objetivo de maximizar o retorno de seus investidores, a gestão da carteira de investimentos será realizada de forma ativa e baseada em quatro pilares:

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

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"

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Iniciais, conforme cenários abaixo:

Cenário 1: Montante Base da Oferta

(R$ 1.500.000.000,00)

Ativo	Data de entrada	% alocado	Valor R$[1]	Cap rate Ano 1[2]
BFC	jan/27	27%	R$ 416.367.999,98	9,0%
EBT	jan/27	60%	R$ 929.952.748,18	8,9%
BLA	jan/27	13%	R$ 204.107.549,27	7,8%
Total	-	100%	R$ 1.550.428.297,43	8,8%

[1]Não considera o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") e demais despesas necessárias à transferência da titularidade direta ou indireta dos imóveis. O preço conjunto do BFC e do EBT é de R$ 1.346.320.748,16. [2]Calculado com base no valor presente do preço pago de forma parcelada considerando a curva de juros na Estrutura a Termo das Taxas de Juros Estimada divulgada pela ANBIMA (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm) no dia 11 de novembro de 2026.

Os imóveis BFC e EBT, cujo preço total de aquisição é de R$ 1.346.320.748,16 (um bilhão, trezentos e quarenta e seis milhões, trezentos e vinte mil, setecentos e quarenta e oito reais e

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

dezesseis centavos), podendo o valor e a forma de pagamento ser atualizado no curso da negociação ("Preço Total"), serão pagos da seguinte forma: (i) Parcela Sinal: 50% (cinquenta por cento) do Preço Total, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Fechamento (conforme abaixo definida) ("Parcela Sinal"); (ii) Parcela 2: 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço Total, a ser paga em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento ("Parcela 2"); (iii) Parcela 3: 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço Total, a ser paga em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento ("Parcela 3"); e (iv) Parcela 4: 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço Total, a ser paga em 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Fechamento ("Parcela 4" e, em conjunto com a Parcela 2 e a Parcela 3, "Parcelas BFC e Eldorado").

As Parcelas BFC e Eldorado serão corrigidas pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("IPCA"), divulgado pelo IBGE, desde a Data de Fechamento até a data do efetivo pagamento de cada parcela, tendo como data-base de correção o mês de pagamento da Parcela Sinal. O Preço Total será pago com parte dos recursos provenientes da Oferta e parte dos recursos decorrentes de obrigações financeiras contraídas, conforme descrito no item 3.9 (Despesas Financeiras) abaixo.

O descritivo acima reflete as condições estipuladas no Memorando de Entendimento, sendo certo que a estrutura de aquisição do Brazilian Financial Center e do Eldorado Business Tower, que poderá se dar de forma direta ou indireta, inclusive por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento, ainda está em negociação. As condições e a forma de pagamento poderão variar de acordo com o avanço das negociações e com os resultados da diligência legal, contábil, operacional, imobiliária, financeira, técnica, ambiental, securitária e de compliance, no padrão adotado pela Gestora, além de outras condições precedentes que podem impactar a conclusão e a estrutura da operação.

O imóvel BLA, cujo preço total de aquisição é de R$ 204.107.549,27 (duzentos e quatro milhões, cento e sete mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos) podendo o valor e a forma de pagamento ser atualizado no curso da negociação ("Preço Total Edifício BLA"), será pago da seguinte forma: (a) Primeira Parcela: 33,34% (trinta e três inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) do Preço Total Edifício BLA, na Data de Fechamento ("Primeira Parcela"); (b) Segunda Parcela: 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

cento) do Preço Total Edifício BLA, em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento ("Segunda Parcela"); e (c) Terceira Parcela: 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do Preço Total Edifício BLA, em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento ("Terceira Parcela" e, em conjunto com a Segunda Parcela, "Parcelas BLA"), podendo os percentuais indicados nos itens (a) a (c) acima ser atualizados no curso da negociação. As Parcelas BLA serão corrigidas pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Fechamento até a data do efetivo pagamento de cada parcela, tendo como data-base de correção o mês de pagamento da Primeira Parcela. O Preço Total Edifício BLA será pago com parte dos recursos provenientes da Oferta e parte dos recursos decorrentes de obrigações financeiras contraídas, conforme descrito no item 3.9 (Despesas Financeiras) abaixo.

O descritivo acima reflete as condições preliminarmente discutidas, sendo certo que a estrutura de aquisição do Edifício BLA, que poderá se dar de forma direta ou indireta, inclusive por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento, ainda está em negociação. As condições e a forma de pagamento poderão variar de acordo com o avanço das negociações e com os resultados de diligência legal, contábil, operacional, imobiliária, financeira, técnica, ambiental, securitária e de compliance, no padrão adotado pela Gestora, além de outras condições precedentes que podem impactar a conclusão e a estrutura da operação.

Para fins deste Estudo de Viabilidade, "Data de Fechamento" significa, com relação a cada aquisição, a data em que, após a verificação ou renúncia válida, por escrito, das condições precedentes previstas no Memorando de Entendimentos ou no Instrumento Particular, conforme o caso, as partes aplicáveis se reunirem para a celebração dos documentos previstos nos respectivos instrumentos.

Em todas as aquisições previstas, o Fundo poderá adquirir (1) a fração ideal do imóvel (titularidade imobiliária direta), mediante escritura de compra e venda do imóvel, (2) as quotas da sociedade proprietária do imóvel, por meio de instrumento de compra e venda de quotas ou ações e assinatura de atos societários subsequentes, ou (3) cotas de fundo de investimento, de forma que as alternativas (2) e (3) consideram a participação imobiliária indireta em empreendimentos preponderantemente na área de lajes corporativas. Caso as aquisições se deem por meio de participação societária, o Fundo, na qualidade de sócio da sociedade proprietária do imóvel, poderá optar pela transferência do imóvel diretamente ao Fundo, arcando, por conseguinte, com os custos decorrentes de tal transferência.

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

O saldo remanescente após a aquisição dos Ativos Iniciais e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, conforme o caso, será aplicado nos Ativos Financeiros de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política de Investimento.

2. OBJETIVO

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital, em Ativos Imobiliários voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

3. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta em janeiro de 2027, e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 3 (três) anos a partir da data de liquidação da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

A rentabilidade foi, então, estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

(+) Valor da Oferta (líquido das despesas com a Oferta)
(-) Custos e Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis
(+) Receita de Aluguéis
(+) Receitas Financeiras
(-) Despesas Comerciais
(-) Despesas Financeiras
(-) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes do Fundo

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

O valor captado na Oferta (líquido das despesas com a Oferta) será utilizado para (i) aquisição dos Ativos Iniciais, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como ITBI, custos de registro e diligência; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Iniciais integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, deduzidos os custos operacionais dos Ativos Iniciais, bem como as despesas financeiras com certificados de recebíveis imobiliários – CRI e/ou outros instrumentos financeiros semelhantes e aquelas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

3.1) Premissas Macroeconômicas

Os indicadores de inflação utilizados estão elencados abaixo e foram estimados conforme projeções divulgadas pela ANBIMA na Estrutura a Termo das Taxas de Juros Estimada disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm no dia 28 de outubro de 2026:

ETTJ Inflação Implícita (IPCA)			
Vertices	**ETTJ IPCA**	**ETTJ PREF**	**Inflação Implícita**
252	6,7635	14,2476	7,0099
378	7,4623	14,5642	6,6087
504	7,7708	14,806	6,5279
630	7,901	14,9884	6,5684
756	7,9504	15,1236	6,6449
882	7,9634	15,2211	6,7223
1.008	7,9601	15,2884	6,7879
1.134	7,9493	15,3317	6,8387
1.260	7,9346	15,3558	6,8756
1.386	7,9177	15,3648	6,9007
1.512	7,8994	15,3618	6,916
1.638	7,8799	15,3495	6,9239
1.764	7,8596	15,3299	6,9259
1.890	7,8384	15,3049	6,9237
2.016	7,8167	15,2758	6,9183
2.142	7,7945	15,2438	6,9106
2.268	7,772	15,2097	6,9013
2.394	7,7494	15,1744	6,8909
2.520	7,7267	15,1383	6,88

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

O CDI foi projetado conforme estimativas da tabela supra observando a coluna 'ETTJ PREF'.

3.2) Valor da Oferta Base

Data da oferta	jan/27
Nº de cotas	15.000.000
Valor da cota	R$100,00[1]
Valor bruto da oferta	R$ 1.500.000.000,00

[1]As despesas relativas à Oferta serão deduzidas dos valores efetivamente captados.

3.3) Despesas da Oferta Base

Os valores abaixo levaram em consideração a Oferta Base, no montante de R$ 1.500.000.000,00.

Custos Indicativos da Oferta arcados pelo Fundo[2]	Base R$	% em relação à Emissão
Comissão de Coordenação e Estruturação	18.750.000,00	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação[1]	1.335.698,98	0,09%
Comissão de Distribuição	37.500.000,00	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição[1]	2.671.397,96	0,18%
Comissão de Incentivo	3.750.000,00	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Incentivo	267.139,80	0,02%
Assessores Legais	275.000,00	0,02%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	36.199,04	0,00%
B3 - Taxa de Registro de Valores Mobiliários	256.750,00	0,02%
CVM - Taxa de Registro	562.500,00	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	58.706,25	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	167.400,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	300.000,00	0,02%
TOTAL	**65.930.792,03**	**4,40%**

[1]Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que a Classe realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

[2]Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta no montante de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais).

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$ 4,40 (quatro reais e quarenta centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária, sendo os custos da Oferta arcados diretamente pela Classe, conforme descrito no Prospecto, no

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

Regulamento e no Contrato de Distribuição. O Custo Unitário de Distribuição poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição.

Ativos	ITBI(%)[1]	Advogados, Escritura e demais custas[2]
BFC	3,00%	1,50%
EBT	3,00%	1,50%
BLA	3,00%	1,50%

[1]A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do Ativo Inicial. [2]As referidas custas são estimativas e, portanto, estão sujeitas a variação para um valor superior ou inferior.

3.5) Receita de aluguéis

A Receita de Aluguéis consiste no somatório das receitas recebidas com a exploração comercial direta e indireta dos Ativos Iniciais. Foi considerada a seguinte premissa de crescimento real na aplicação de ações revisionais:

Edifício	Referência	Revisional [data]	Revisional [ajuste+]	% Receita Portfólio
EBT	Locatário 1	out/28	14%	1%
EBT	Locatário 2	abr/27	14%	1%
EBT	Locatário 3	jan/28	14%	1%
EBT	Locatário 4	jun/27	14%	1%
EBT	Locatário 5	ago/28	14%	2%
EBT	Locatário 6	jul/28	14%	1%
EBT	Locatário 7	jun/27	14%	1%
EBT	Locatário 8	jun/27	14%	1%
EBT	Locatário 9	out/28	14%	1%
EBT	Locatário 10	jun/27	14%	2%
EBT	Locatário 11	jun/29	14%	1%
EBT	Locatário 12	jun/27	14%	0%
EBT	Locatário 13	jun/27	14%	1%
EBT	Locatário 14	jun/27	14%	1%

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

EBT	Locatário 15	out/27	14%	1%
EBT	Locatário 16	out/27	14%	1%
EBT	Locatário 17	fev/29	14%	2%
EBT	Locatário 18	abr/28	14%	1%
EBT	Locatário 19	abr/28	14%	1%
EBT	Locatário 20	mar/29	14%	1%
EBT	Locatário 21	jun/29	14%	1%
EBT	Locatário 22	out/29	14%	1%
BFC	Locatário 1	-	-	21%
BFC	Locatário 2	abr/27	16%	8%
BFC	Locatário 3	abr/27	16%	5%
BFC	Locatário 4	jun/27	16%	5%
BFC	Locatário 5	out/27	16%	8%
BFC	Locatário 6	out/27	16%	5%
BFC	Locatário 7	dez/28	16%	5%
BLA	Locatário 1	dez/29	15%	13%

Foi considerado o recebimento de 1 (um) mês integral de receita de aluguéis no mês de pagamento da Parcela Sinal ou da Primeira Parcela, conforme o caso (disposição em negociação com os vendedores dos Ativos Iniciais).

Pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento, os vendedores do BFC e do EBT pagarão ao Fundo o complemento necessário para que a renda mínima mensal auferida seja de, pelo menos, R$ 9,4 milhões corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, cobrindo, por conseguinte, carências e descontos concedidos nos contratos de locação celebrados sobre os imóveis. O vendedor do BLA (em conjunto com os vendedores do BFC e do EBT, "Vendedores") será obrigado a cobrir carências e descontos concedidos nos contratos de locação celebrados sobre o BLA. Os Vendedores serão obrigados ainda a pagar, pelo menos, prêmio de locação semestral em 4 parcelas consecutivas de R$ 28 milhões, R$ 13 milhões, R$ 6 milhões e R$ 3 milhões, totalizando R$ 50 milhões ("Prêmio de Locação").

O descritivo acima reflete as condições preliminarmente discutidas com os Vendedores, que ainda estão em negociação, e poderá variar de acordo com o avanço das negociações e com a estrutura de aquisição que venha a ser adotada e com os resultados de diligência legal, contábil, operacional, imobiliária, financeira, técnica, ambiental, securitária e de compliance, no padrão adotado pela Gestora, além de outras condições precedentes que podem impactar a conclusão e a estrutura da operação.

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

3.6) Receita Financeira

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos Financeiros, conforme o Regulamento. A premissa adotada para rentabilidade auferida por este tipo de investimento foi de 77,5% aplicado sobre uma base de 98,0% do CDI. Basicamente, aplicou-se a alíquota de imposto de renda de 22,5% sobre o retorno de 98,0% do CDI dos Ativos Financeiros.

3.7) Despesas comerciais

Dado que a carteira é composta por Ativos Iniciais cujas áreas estão 100% ocupadas, não foram projetadas despesas comerciais decorrentes da contratação de corretores para renovação e/ou renegociação locatícia quando vigorar a prerrogativa de propositura de ação renovatória, nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme o caso. Estas renegociações poderão ser conduzidas pelo próprio Gestor.

3.8) CAPEX de Manutenção e Reformas

Com o intuito de fazer frente às necessidades de investimentos para manutenção do perfeito estado de conservação e plenas condições de usabilidade e habitabilidade dos Ativos Iniciais, projetou-se, após a Oferta, a constituição de posição de caixa de, na média dos cenários delineados, aproximadamente 3,09% (três inteiros e nove centésimos por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros e sua manutenção em patamar suficiente para arcar com tais obrigações futuras. Estes investimentos e pagamentos serão incorporados ao valor dos próprios Ativos Iniciais na carteira do Fundo e, por isso, não foram considerados na apuração do Resultado Líquido do Fundo.

3.9) Despesas Financeiras

O Fundo contrairá obrigações financeiras em montante de aproximadamente R$ 344 milhões para utilização exclusiva na aquisição dos Ativos Iniciais. É estimado que este montante seja liquidado até 2029 observando os seguintes termos e condições almejados: (i) prazo total de 5 (cinco) anos; (ii) pagamento mensal de cupom e incorporação da correção monetária ao saldo devedor, sendo certo que o pagamento mensal de cupom observará curva personalizada: Ano 1, Ano 2 e Ano 3: 70% do valor do cupom; (iii) amortização ordinária em uma única parcela no vencimento da emissão; (iv) taxa remuneratória estimada de IPCA acrescida de sobretaxa de 9,5% a.a.; e (v) não haverá multa de pré-pagamento após decorridos 12 meses da liberação da primeira parcela.

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

3.10) Despesas Recorrentes do Fundo

Taxa de Administração

A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) ("Taxa de Administração"), ao Gestor ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

Taxa de Custódia

Pelos serviços de custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, as taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00:

(a) 0,06% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000.000,01 e igual ou inferior a R$300.000.000,00; e

(c) 0,03% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000.000,01.

Taxa de Performance

Não será cobrada taxa de performance.

Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se um valor médio de 0,54% sobre a Receita de Aluguéis dos Ativos Iniciais, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

RESULTADOS

As premissas descritas no item 3 (Premissas) acima foram utilizadas para projetar o Resultado Líquido do Fundo nos cenários elencados a seguir:

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

Cenário 1: Montante Base da Oferta

(valores em R$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Resultado do Fundo			
Receita de locação	145.073.273	148.188.805	152.747.506
Receita financeira	70.123.804	39.121.298	4.522.766
Despesas financeiras	0	0	0
Despesas recorrentes e não recorrentes	-20.368.898	-22.393.699	-22.270.551
Resultado líquido	194.828.179	164.916.403	134.999.720
Dividendos	194.828.179	164.916.403	134.999.720
Quantidade de cotas (média ponderada)	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Dividendos/cota	12,99	10,99	9,00
Dividendos/cota mensal médio	1,08	0,92	0,75
Cota 1ª Emissão			
Dividend yield **nominal**	**13,0%**	**11,0%**	**9,0%**
Gross-up de IR (15,0%)	15,3%	12,9%	10,6%

[1] O *gross-up* de Imposto de Renda ("Gross-up de IR") na alíquota de 15,0% foi apresentado para que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa. Ofertas de Cotas futuras considerando o pagamento de taxa de ingresso.

Estima-se uma taxa interna de retorno nominal de 16,3% a.a. considerando a venda do portfólio ao final do 3º ano. Durante o prazo do Fundo e dentro dos parâmetros estipulados neste Estudo de Viabilidade, o Fundo buscará promover a venda de seu portfólio para um veículo de investimentos listado e gerido pelo Gestor ou, conforme o caso, para um terceiro por meio de um processo concorrencial a fim de buscar a alienação dos imóveis. A venda dos imóveis poderá ser realizada contra o recebimento de valores à vista ou de forma parcelada em moeda corrente nacional ou o Gestor, em nome do Fundo, poderá compensar os créditos detidos contra o comprador e decorrentes da venda dos referidos imóveis com a obrigação de subscrição de cotas em oferta a ser estruturada pelo comprador.

Algumas das principais informações referentes aos contratos de aluguel dos imóveis que compõem o portfólio atual do Fundo constam do **Anexo I** ao presente Estudo de Viabilidade. Vale destacar que as informações dos contratos de locação serão validadas no âmbito da diligência de aquisição dos Ativos Iniciais.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

São Paulo, 25 de novembro de 2026.

DocuSigned by:
GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA
582E8266FF374E9...

DocuSigned by:
Matheus Henrique Dias Gomes
4A05D7D542CF477...

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

ANEXO I

MATERIAL PUBLICITÁRIO

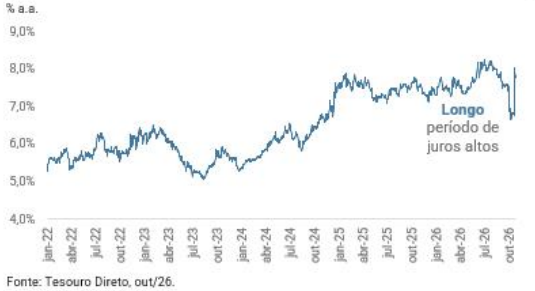
Fundamentos do Segmento

asset management



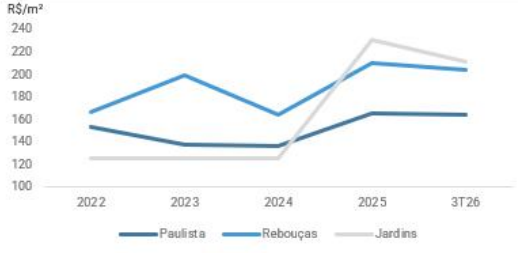
A disponibilidade de recursos em um cenário de escassez aumenta o poder de barganha para realização de **aquisições oportunísticas** – uma combinação entre cap rates mais elevados e a possibilidade de parcelamento do preço

Cupom NTNB 2035



Fonte: Tesouro Direto, out/26.

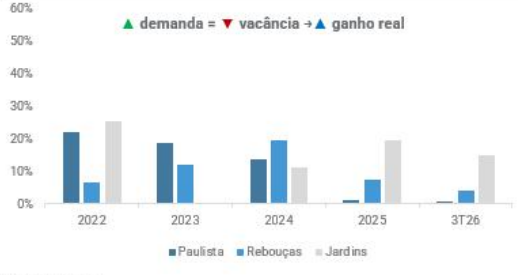
Preço Pedido de Locação A+



Fonte: SiiLA, 3T26.

▲ DEMANDA ESCRITÓRIOS

Taxa de Vacância A+

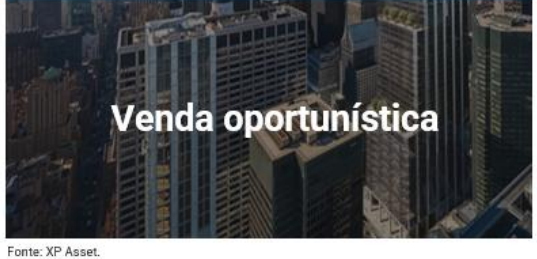


Fonte: SiiLA, 3T26.

Tese de Investimento no médio prazo

- Aquisição de imóveis A+ em regiões nobres com preço de aquisição inferior a R$ 29,7 mil/m² e, por conseguinte, abaixo do valor justo apurado por consultoria independente de R$ 35,2 mil/m² ✓
- Compra parcelada com correção por IPCA (alavancagem barata) e recebimento de 100% da receita de locação após o pagamento da 1ª parcela ✓
- Capturar ganho real nas locações considerando a queda da taxa de vacância (mercado "pró-locador") impulsionada ainda pela pressão das companhias para retorno do modelo presencial ✓

Venda de ativos no futuro com **compressão de cap rate** considerando expectativa de queda de juros no longo prazo, além da valorização dos aluguéis atualmente vigentes



Fonte: XP Asset.

7

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"

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

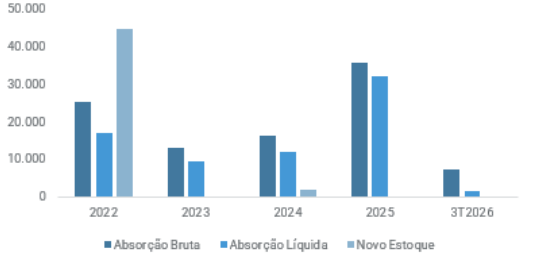
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundamentos do Segmento

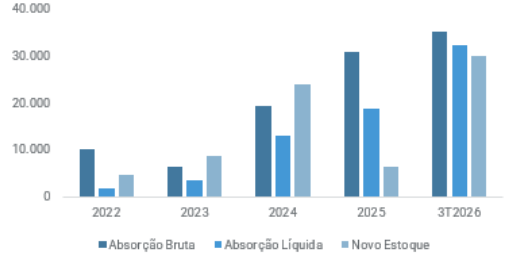
asset management

Absorção Bruta, Absorção Líquida e Novo Estoque A+

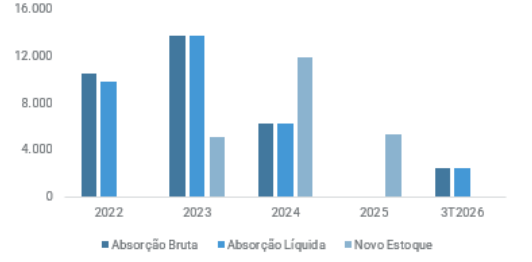
São Paulo - Paulista



São Paulo – Rebouças

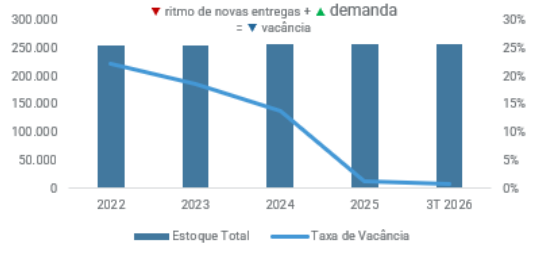


São Paulo – Jardins

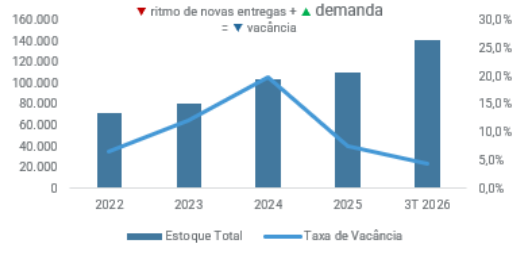


Estoque e Vacância A+

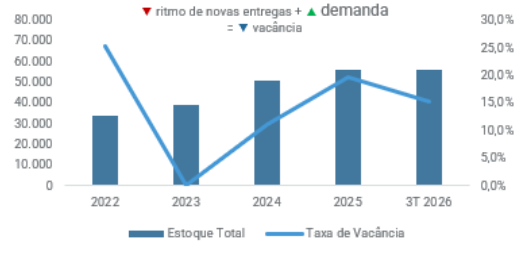
São Paulo - Paulista



São Paulo – Rebouças



São Paulo – Jardins



Fonte: SiiLA, 3T26.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS REPRESENTAM FATORES EXTERNOS AO CONTROLE DA GESTORA E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

8

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

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundamentos do Segmento

asset management

Mercado de Lajes Corporativas está em pleno aquecimento, com queda de vacância e pressão altista nas locações em regiões nobres

Metro Quadrado 07/07/2026

Aluguel de triple-A já sobe mais que a inflação, diz fundador da Primaz. "O momento agora é de falta de espaços qualificados, como os triple-A ou double-A," Fernando disse ao Metro Quadrado. "E se está começando a faltar, isso puxa o preço, e o aluguel já está subindo mais que a inflação". Fora da Faria Lima (onde algumas locações já chegam a R$ 400/m²), ele diz que está difícil encontrar escritórios disponíveis na Paulista e que há um movimento claro de avanço dos preços na Marginal Pinheiros (com preços alcançando R$ 240/m).

Fonte: https://metroquadrado.com/comercial/aluguel-de-triple-a-ja-sobe-mais-que-a-inflacao-diz-fundador-da-primaz

Forbes Real Estate 22/06/2026

Com aluguel acima de R$ 300 por m², Faria Lima vive boom das Lajes Corporativas na volta ao presencial

Fonte: https://forbes.com.br/forbes-money/forbes-real-estate/2026/06/lajes-corporativas-volta-presencial/

BRCR11 30/09/2026

Revisional de contrato de locação no imóvel Eldorado Business Tower

No Eldorado, concluímos uma revisional com extensão de contrato por mais 3 anos, a R$ 245 /m²

Fonte: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1338354&cvm=true página 2 – Comentário do Gestor

Transações recentes saíram em cap rates abaixo de 8,0% e em valores entre R$37 mil e R$ 46 mil por m²

Coluna do Broadcast 06/07/2026

A BGR Asset, gestora fundada por ex-executivos da BR Properties, concluiu a captação de R$ 42,8 milhões do seu fundo imobiliário BGR B32. O dinheiro vai para a compra de uma participação adicional no Birmann 32, o Prédio da Baleia, na Faria Lima. Com isso, a participação no fundo passará de 14,5% para 16%, com o complexo inteiro avaliado na faixa de R$ 2,8 bilhões, ou R$ 44 mil por metro quadrado.

Fonte: https://www.estadao.com.br/amp/economia/coluna-do-broad/gestora-bgr-compra-mais-um-pedaco-do-predio-da-baleia-na-faria-lima/

Pipeline Valor 09/01/2026

BGR compra edifício Cidade Jardim e lança oferta para quitação. Participação de 50% pertencia à Valora e é avaliada em R$ 345 milhões. Segundo o prospecto de oferta do fundo da BGR, o valor pago, equivalente a R$ 46,3 mil por metro quadrado, está abaixo do custo de reposição de imóvel de mesmo padrão na região, de cerca de R$ 51 mil. Saiu a um cap rate de 7,6%.

Fonte: https://pipelinevalor.globo.com/negocios/noticia/bgr-compra-edificio-cidade-jardim-e-lanca-oferta-para-quitacao.ghtml

SiiLA 02/01/2026

Começando com tudo: GTIS Partners inicia 2026 com a venda do Vista Faria Lima em transação milionária. A transação foi realizada por R$ 620 milhões. A área negociada totaliza 16.475 m², o que representa um valor aproximado de R$ 37,4 mil/m². O cap rate estabilizado da transação é de 7,9%. O ativo classe A+, localizado na Rua Atílio Innocenti nº 165, na região da Faria Lima (...)

Fonte: https://siila.com.br/noticias/gtis-partners-inicia-2026-com-a-venda-do-vista-faria-lima-em-transacao-milionaria/8090

As Transações têm saído abaixo do custo de reposição para ativos A+ em regiões nobres: Nas estimativas da Gestora, a composição do custo de reposição para ativos similares na região da FL seria a somatória de (a) R$6,0 mil/m² para aquisição do terreno; (b) R$16,9 mil/m² para aquisição de CEPACs (potencial construtivo); e (c) R$14,7 mil/m² de Custo de Construção de imóvel A+, totalizando **R$37,6 mil/m²**

Fonte: XP Asset. [1]Conforme informações apresentadas na página 208 do link https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1202366&cvm=true

9

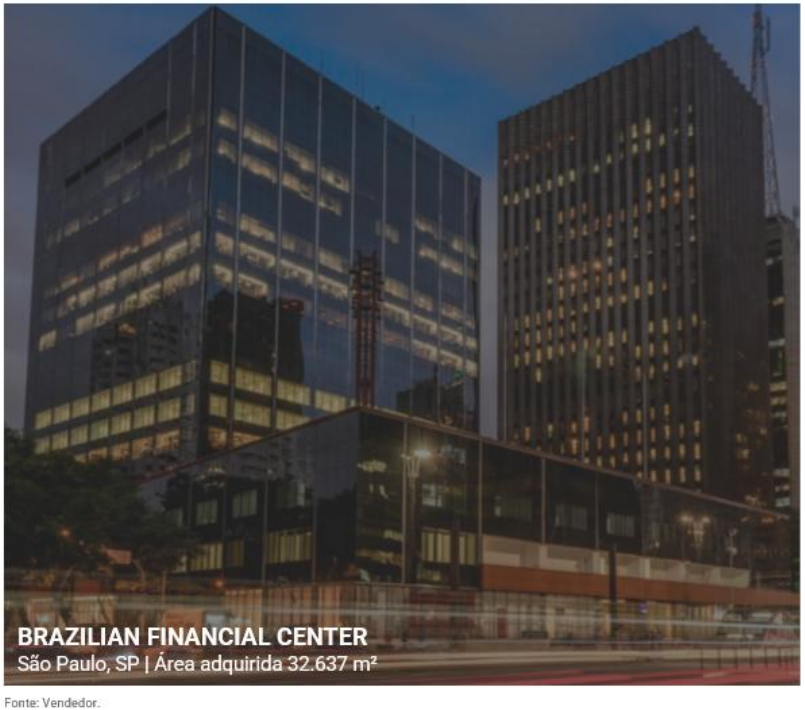
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio

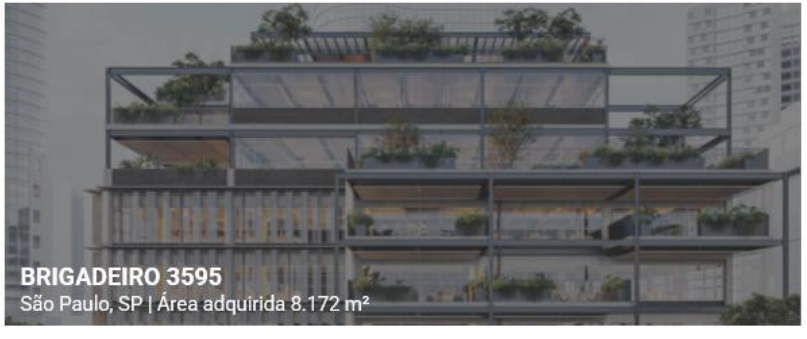
asset management



BRAZILIAN FINANCIAL CENTER
São Paulo, SP | Área adquirida 32.637 m²



ELDORADO BUSINESS TOWER
São Paulo, SP | Área adquirida 11.194 m²



BRIGADEIRO 3595
São Paulo, SP | Área adquirida 8.172 m²

Fonte: Vendedor.

11

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”

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRAZILIAN FINANCIAL CENTER

asset management

Entrega	2017 (Retrofit)
Incorporador	Adolpho Lindenberg
Arquitetura	Perkins & Will
Área construída total	43.516 m²
Área adquirida	32.637 m²
% Área adquirida	75%
Pé-Direito	2,42 m
Laje (tipologia)	2.303 m²
Principais Inquilinos	Itaú, Banco Pan, CNN
Taxa de Ocupação	100%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	✓
Sustentabilidade	N/A
Certificação	WELL H&S[1]



O Brazilian Financial Center, um emblemático edifício localizado na Av. Paulista, **passou por um retrofit em 2017**, consolidando-se como um dos mais destacados empreendimentos na cidade de São Paulo. O imóvel **oferece uma completa infraestrutura circundante**, compreendendo hotéis, restaurantes, bares e áreas de lazer, além de garantir fácil acesso às principais vias metropolitanas e estar estrategicamente **posicionado ao lado da estação de metrô Trianon-MASP.**

Fonte: Vendedor. [1]A WELL Health-Safety é uma certificação internacional desenvolvida pelo International WELL Building Institute (IWBI), criada para garantir que edifícios e instalações operem de forma segura para a saúde de seus ocupantes (Certificação WELL Health-Safety - Sustentech).

12

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”

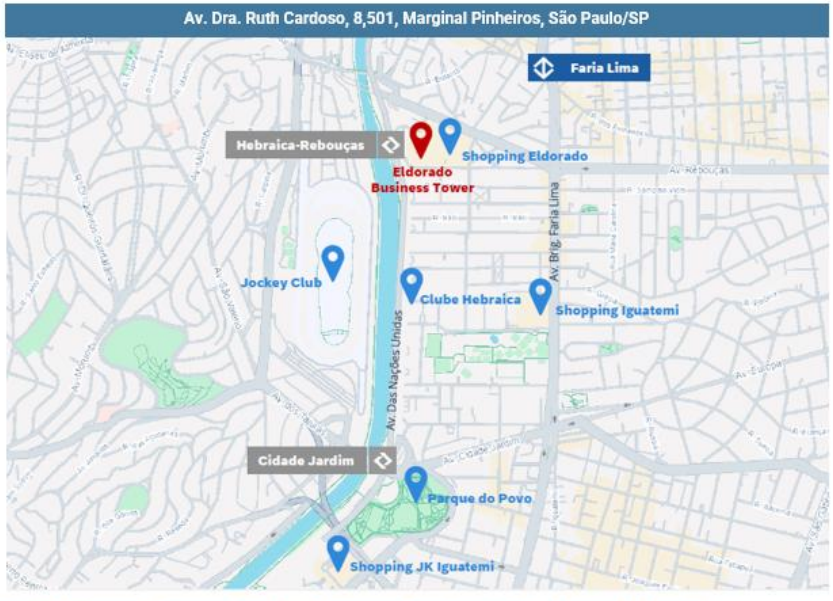
Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ELDORADO BUSINESS TOWER

asset management

Entrega	2007
Incorporador	Gafisa
Arquitetura	Aflalo/Gasperini Arquitetos
Área construída total	66.658 m²
Área adquirida	11.494 m²
% Área adquirida	17%
Pé-Direito	2,80 m
Laje (tipologia)	2.000 m²
Principais Inquilinos	Renner, Embraer, Gerdau
Taxa de Ocupação	100%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	N/A
Sustentabilidade	✓
Certificação	LEED Platinum¹ e Zero-Carbon



Localizado na Marginal Pinheiros, destaca-se pela acessibilidade, com **conexão direta à estação Hebraica-Rebouças da CPTM e acesso exclusivo ao Shopping Eldorado**, oferecendo conveniência e serviços completos aos ocupantes. O Eldorado Business Tower foi pioneiro ao se tornar **o primeiro empreendimento da América Latina a conquistar a certificação LEED Platinum**, reforçando seu compromisso com eficiência operacional, sustentabilidade e padrões internacionais de qualidade.

Fonte: Vendedor. ¹LEED C&S - Platinum e LEED O&M Platinum.

13

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

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

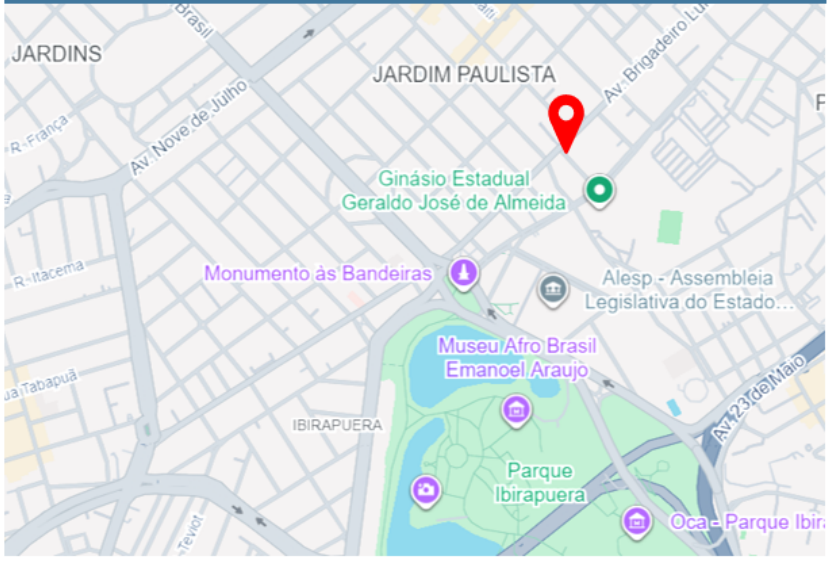
MATERIAL PUBLICITÁRIO

BRIGADEIRO 3595

asset management

Entrega	2026 (Retrofit)
Incorporador	Linka Engenharia
Arquitetura	Andrade Morettin
Área construída total	8.172 m²
Área adquirida	8.172 m²
% Área adquirida	100%
Pé-Direito	3,90 m
Laje (tipologia)	1.362 m²
Principais Inquilinos	Arco Educação
Taxa de Ocupação	100%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	✓
Sustentabilidade	✓
Certificação	LEED GOLD

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.595, Jardins, São Paulo/SP



Situado em uma das **principais avenidas** que liga o centro de São Paulo (Av. Paulista) à zona sul da cidade e edificado entre os **bairros mais nobres da capital paulista** (Itaim, Vila Nova Conceição e Jardins), o Brigadeiro 3595 é um edifício de **alto padrão** com **arquitetura moderna, recém-construído e 100% locado** para monousuário do setor de educação com faturamento superior a R$ 1,5 bilhão e que implementou **benfeitorias estimadas em R$ 30 milhões**. Além disso, o imóvel apresenta diferenciais de infraestrutura, como, por exemplo, sistema de ar-condicionado VRF, pé-direito amplo, elevadores inteligentes adaptáveis para uso hospitalar e certificação **LEED Gold**.

Fonte: Vendedor.

14

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”

Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio do Fundo

1 Estado

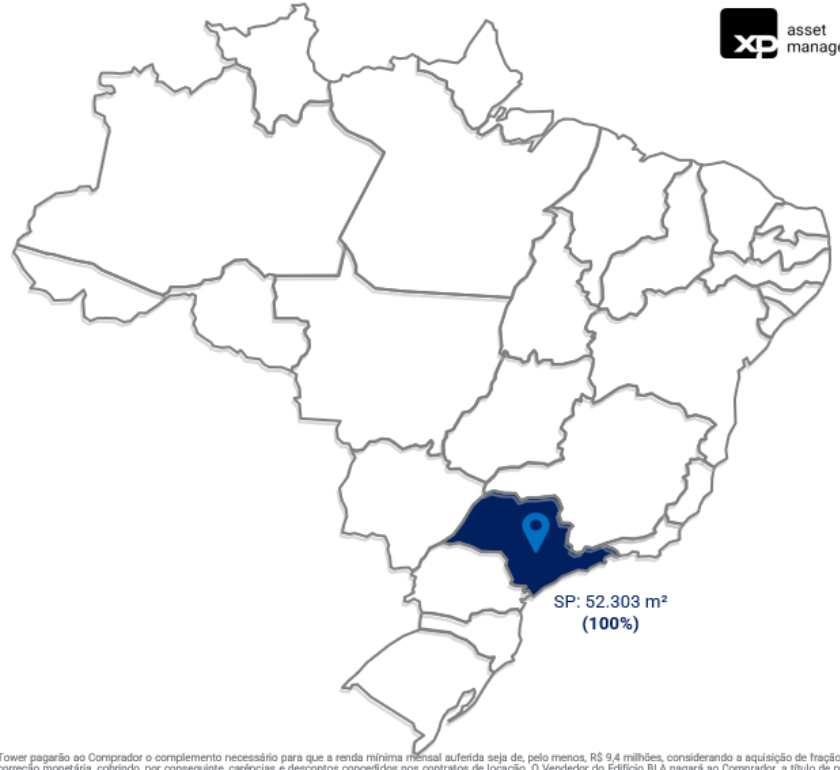
3 Empreendimentos

52 mil m² de BOMA

0% de vacância financeira²

27 locatários (WAULT¹ de **4,9 anos**)

0% de vacância física



Fonte: XP Asset Management. ¹Pelo prazo de 24 meses contados do fechamento, os Vendedores do Brazilian Financial Center e do Eldorado Business Tower pagarão ao Comprador o complemento necessário para que a renda mínima mensal auferida seja de, pelo menos, R$ 9,4 milhões, considerando a aquisição de fração ideal de 17,26% do Eldorado Business Tower (ou de, pelo menos, R$ 8,6 milhões, caso seja adquirida fração ideal de 12,33% do Eldorado Business Tower), sem correção monetária, cobrindo, por conseguinte, carências e descontos concedidos nos contratos de locação. O Vendedor do Edifício BLA pagará ao Comprador, a título de prêmio de locação, o volume financeiro correspondente aos descontos e carências vigentes, até que o aluguel efetivamente pago corresponda ao aluguel nominal. O montante de aproximadamente R$ 54,0 milhões, correspondente à Renda Mensal Garantida e ao prêmio de locação considerados no Estudo de Viabilidade, integra o valor total de aquisição pago pelo Fundo. Tais obrigações estão sujeitas à celebração dos documentos definitivos e ao risco de crédito dos Vendedores, e parte relevante do dividend yield projetado para os Anos 1 e 2 decorre delas. Após o seu término, os rendimentos do Fundo dependerão exclusivamente das receitas efetivas de locação.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

15

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”

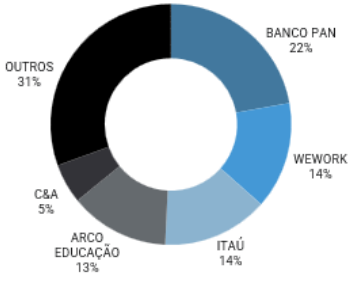
Docusign Envelope ID: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633

MATERIAL PUBLICITÁRIO

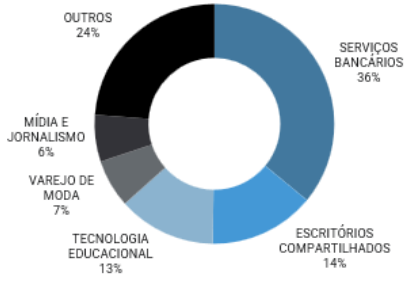
Portfólio do Fundo

asset management

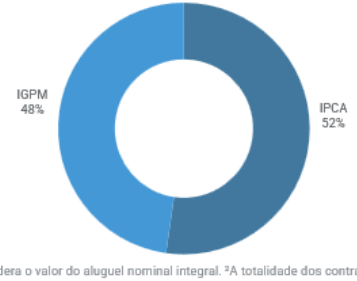
Locatários (% da receita imobiliária[1,2])



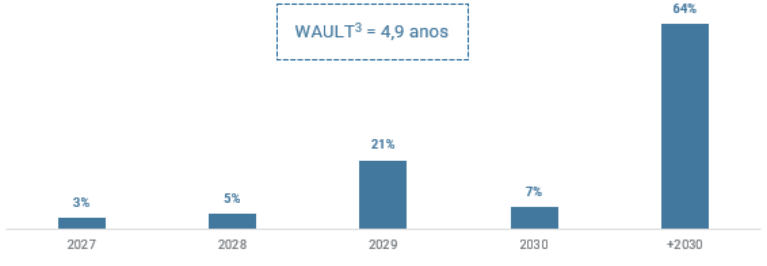
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária[1,2])



Indexador dos contratos (% da receita imobiliária[1,2])



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária[1,2])



Fonte: XP Asset Management. [1]Considera o valor do aluguel nominal integral. [2]A totalidade dos contratos de locação foi celebrada na modalidade típica. [3]Weighted Average of Unexpired Lease Term = prazo médio ponderado do vencimento dos contratos de locação.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

16

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

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DF08BA0D-D2A9-8A69-834C-0E8FA5F60633
Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: FII XP Office Prime II (1ª Emissão) - Estudo de Viabilidade (v. final).pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 24
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Lucas Bachion Crispim Tavares Cardoso
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
lcrispim@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 177.69.170.169

Rastreamento de registros

Status: Original
25/11/2026 18:08:45
Portador: Lucas Bachion Crispim Tavares Cardoso
lcrispim@stoccheforbes.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA guilherme.almeida@xpi.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA 582E8266FF374E9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.209	Enviado: 25/11/2026 18:12:07 Reenviado: 25/11/2026 18:44:03 Visualizado: 25/11/2026 18:48:37 Assinado: 25/11/2026 18:48:41

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 25/11/2026 18:48:37
ID: 3d39c01f-67dd-48ac-b827-8453442454cc

Matheus Henrique Dias Gomes matheus.henrique@xpi.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Matheus Henrique Dias Gomes 4A05D7D542CF477... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.209	Enviado: 25/11/2026 18:12:08 Visualizado: 25/11/2026 18:13:39 Assinado: 25/11/2026 18:14:10

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 19/04/2024 17:21:18
ID: 77b58101-2a31-439d-86c3-f6683c27a0ea

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

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Marcela Rosado Manzanares mmanzanares@stoccheforbes.com.br Stocche Forbes Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Copiado**	Enviado: 25/11/2026 18:12:08

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

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	25/11/2026 18:12:09
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/11/2026 18:44:01
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/11/2026 18:44:01
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2026 18:13:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2026 18:14:10
Concluído	Segurança verificada	25/11/2026 18:48:41

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 fnogueira@stoccheforbes.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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE 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 STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

Material Publicitário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

XP OFFICE PRIME II

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

R$ 1.500.000.000,00

(Um bilhão e quinhentos milhões de reais)

Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa – Segmento Escritórios

XP asset management — **Gestor**

XP investment banking — **Coordenador Líder**

XP securities services — **Administrador**

Autorregulação ANBIMA — Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Coordenadores de Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

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”

Disclaimer

Este material publicitário ("Material" ou "Material Publicitário") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido), e pela XP Vista Asset Management Ltda., na qualidade de gestora de recursos do Fundo (conforme abaixo definido) ("Gestora"), relacionado à distribuição primária em regime de melhores esforços de colocação de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário ("Oferta", "Cotas", "Emissão", "Classe" e "Fundo" ou "XP Office Prime II", respectivamente), 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 ou julgamento sobre a qualidade da Classe, do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material, e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, tampouco ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo ("Regulamento"), os informes periódicos enviados pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e o prospecto da Oferta ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco". Adicionalmente, os Investidores (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão (i) fazer sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, os Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) e o seu mercado, bem como os riscos que podem afetar de forma adversa o Fundo e/ou os Ativos Imobiliários e (ii) analisar todos os documentos necessários para a tomada de decisão de investimento.

O Regulamento e o Prospecto estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) do Fundo; (iv) da Gestora; (v) da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); (vi) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (vii) do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos deste Material.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formar seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Eventuais informações financeiras e/ou gerenciais previstas neste Material devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, tampouco devendo ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas objeto da distribuição e/ou substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e do Prospecto, sobretudo a seção "Fatores de Risco".

Este Material contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

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.

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

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"

Disclaimer

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, incluindo 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 o Cotista.

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 prazo de distribuição são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVERÃO TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO CONSIDERANDO SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, NÍVEL DE SOFISTICAÇÃO E PERFIL DE RISCO (SUITABILITY).

ESTE MATERIAL FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS", AS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS" E O "CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS", PUBLICADOS PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"). OS SELOS ANBIMA INCLUÍDOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICAM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA NOS TERMOS DO PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO 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 CVM E A ANBIMA ("CONVÊNIO CVM-ANBIMA").

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

Motivos para investir no XP Office Prime II, na visão da Gestora

1

Oportunidade para investir em Lajes Corporativas A+ em regiões nobres de SP

Benefícios do portfólio, na visão da Gestora

1. **Imóveis de Alto Padrão**
2. **Localização *Premium*:** Ativos A+ localizados em regiões nobres de São Paulo/SP
3. **Diversificação da receita:** 27 locatários ocupam uma área bruta de locação total de 52 mil m² e possuem prazo médio ponderado de locação de 4,9 anos

2

Reavaliação dos imóveis via laudo de avaliação (+15%)

- Considerando que o preço de aquisição médio dos imóveis é de **R$ 29,6 mil/m²** e que eles foram avaliados por uma consultoria independente e de renome no valor médio de **R$ 35,2 mil/m²** (data-base: nov/26), do ponto de vista da Gestora, é esperado que o valor da cota patrimonial, após o registro da referida **reavaliação** e já considerando o impacto decorrente dos custos relacionados à Oferta, seja de aproximadamente **R$ 115,00 (+15%)**, ou seja, superior ao preço de emissão das cotas no âmbito da Oferta

3

Rentabilidade líquida[1] de 13,0% ; 11,0% e 9,0%

- *Dividend yield* nos 3 primeiros anos e decorrente do ***sellers financing*** obtido na negociação com os vendedores e das operações financeiras com **curva de amortização personalizada**
- ***Total Return*** estimado de **28,0%[2]** no Ano 1 considerando (a) o *dividend yield* de 13,0%; e (b) o impacto positivo de aproximadamente 15,0% decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis

4

Taxa interna de retorno nominal de 16,3%a.a. considerando a venda do portfólio ao final do 3º ano

- Durante o prazo do Fundo e dentro dos parâmetros estipulados em seu estudo de viabilidade, o XP Office Prime II buscará promover a venda de seu portfólio para um **veículo de investimentos listado** e gerido pela Gestora ou, conforme o caso, para um terceiro por meio de um **processo concorrencial** a fim de buscar a alienação dos imóveis[3]

Nota: As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pela Gestora, com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Fonte: XP Asset. [1]Conforme Estudo de Viabilidade. [2]Considera a soma entre o *dividend yield* do Ano 1 e o impacto positivo na cota patrimonial decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis realizada com base em laudo de avaliação emitido por consultoria independente de renome. A estimativa de valorização da cota patrimonial considera o laudo de avaliação elaborado por Colliers Technical Services Ltda., com data-base de nov/26. O valor efetivamente registrado dependerá da aceitação do laudo pelo Administrador e pelo auditor independente do Fundo, das normas contábeis aplicáveis e das condições de mercado na data do registro. Esse valor poderá ser inferior ao indicado, inclusive em razão dos custos da Oferta. A valorização patrimonial não implica valorização do preço de negociação das Cotas no mercado secundário.[3]A VENDA DOS IMÓVEIS PODERÁ SER REALIZADA CONTRA O RECEBIMENTO DE VALORES À VISTA OU DE FORMA PARCELADA EM MOEDA CORRENTE NACIONAL OU A GESTORA PODERÁ COMPENSAR OS CRÉDITOS DETIDOS CONTRA O COMPRADOR E DECORRENTES DA VENDA DOS REFERIDOS IMÓVEIS COM A OBRIGAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS EM OFERTA A SER ESTRUTURADA PELO COMPRADOR.

Track Record de Sucesso

asset management

XP LOG PRIME YIELD FII



MARÇO DE 2025

- ✓ Valorização Patrimonial de **+15%** (abr/25)
- ✓ *Dividend Yield* de **18%** no Ano 1
- ✓ *Total Return* de **33%** no Ano 1

XP LOG PRIME YIELD II FII



MARÇO DE 2026

- ✓ Valorização Patrimonial de **+13%** (set/26)
- ✓ *Dividend Yield* de **18%** no Ano 1¹
- ✓ *Total Return* de **31%** no Ano 1

XP OFFICE PRIME FII



SETEMBRO DE 2026

- ✓ Valorização Patrimonial de **+15%** (set/26)
- ✓ *Dividend Yield* de **14%** no Ano 1¹
- ✓ *Total Return* de **29%** no Ano 1

Fonte: XP Asset. ¹Estimativa conforme Estudo de Viabilidade da Oferta. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA Os dados de dividend yield e total return do Ano 1 indicados para o XP Log Prime Yield II FII e para o XP Office Prime II FII correspondem a estimativas constantes dos estudos de viabilidade das respectivas ofertas, e não a resultados efetivamente realizados. A valorização patrimonial indicada decorre de reavaliações registradas em setembro/26, conforme Fatos Relevantes, respectivamente, divulgados em 10 de setembro de 2026 e 01 de outubro de 2026, disponíveis no https://www.xpasset.com.br/fundos/xp-office-prime-fii/ e https://www.xpasset.com.br/fundos/xp-log-prime-yield-2/. Os fundos mencionados possuem políticas de investimento, ativos, prazos e estruturas distintos dos do Fundo, e seus resultados não são indicativos dos resultados 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”



Fundamentos do Segmento

asset management

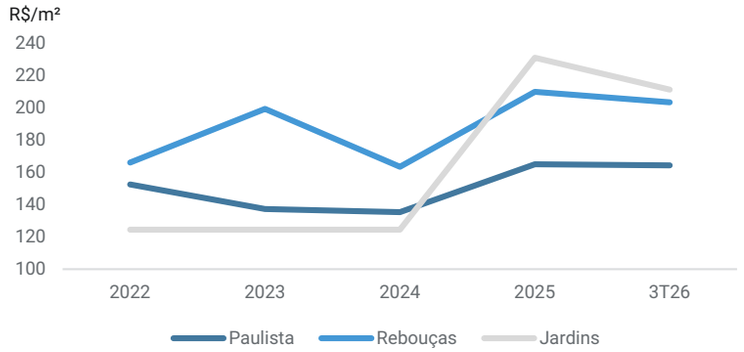
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fundamentos do Segmento



A disponibilidade de recursos em um cenário de escassez aumenta o poder de barganha para realização de **aquisições oportunísticas** – uma combinação entre cap rates mais elevados e a possibilidade de parcelamento do preço

Preço Pedido de Locação A+



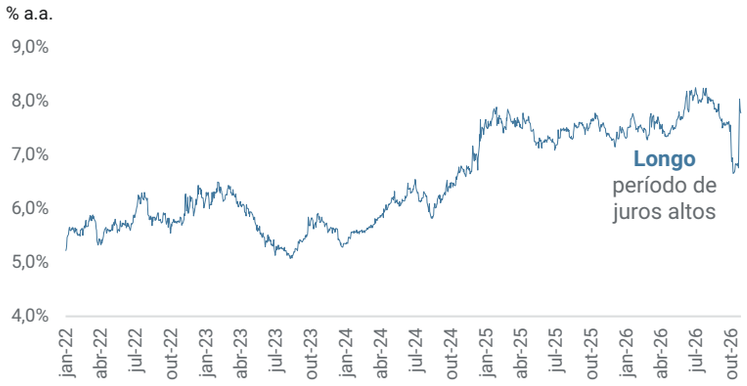
Fonte: SiiLA, 3T26.

Tese de Investimento no médio prazo

- Aquisição de imóveis A+ em regiões nobres com preço de aquisição inferior a R$ 29,7 mil/m² e, por conseguinte, abaixo do valor justo apurado por consultoria independente de R$ 35,2 mil/m²
- Compra parcelada com correção por IPCA (alavancagem barata) e recebimento de 100% da receita de locação após o pagamento da 1ª parcela
- Capturar ganho real nas locações considerando a queda da taxa de vacância (mercado “pró-locador”) impulsionada ainda pela pressão das companhias para retorno do modelo presencial

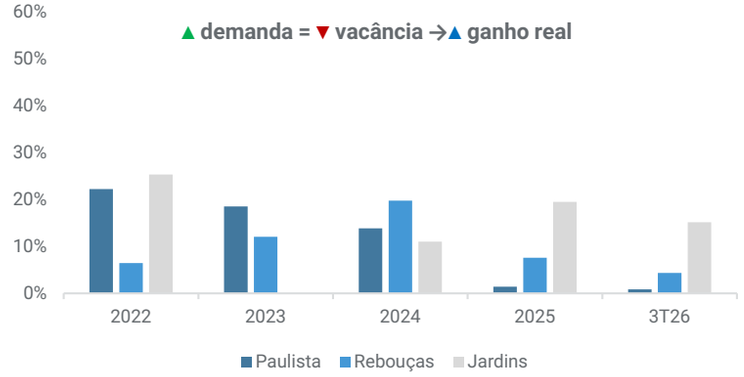
▲ DEMANDA ESCRITÓRIOS

Cupom NTNB 2035



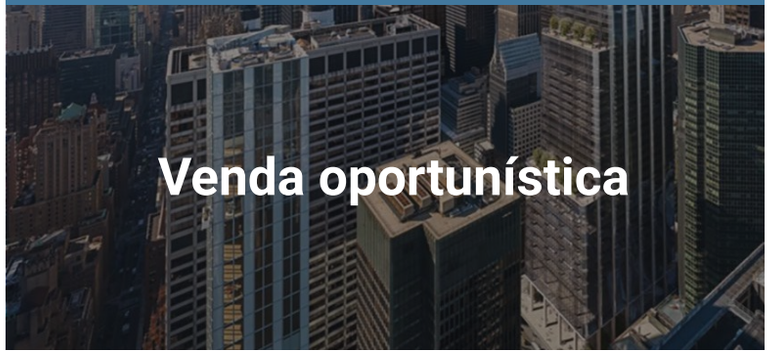
Fonte: Tesouro Direto, out/26.

Taxa de Vacância A+



Fonte: SiiLA, 3T26.

Venda de ativos no futuro com **compressão de cap rate** considerando expectativa de queda de juros no longo prazo, além da valorização dos aluguéis atualmente vigentes



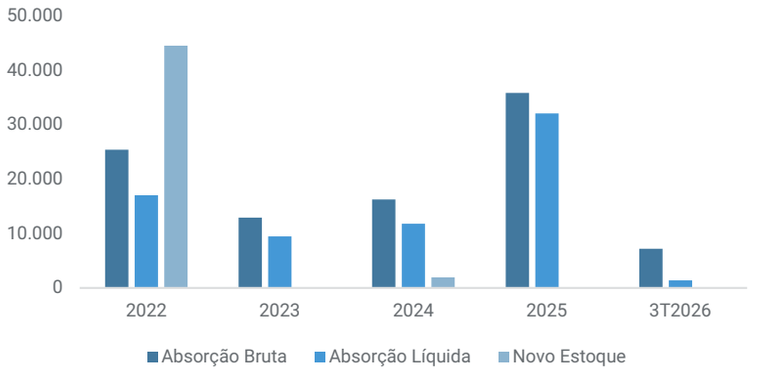
Fonte: XP Asset.

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”

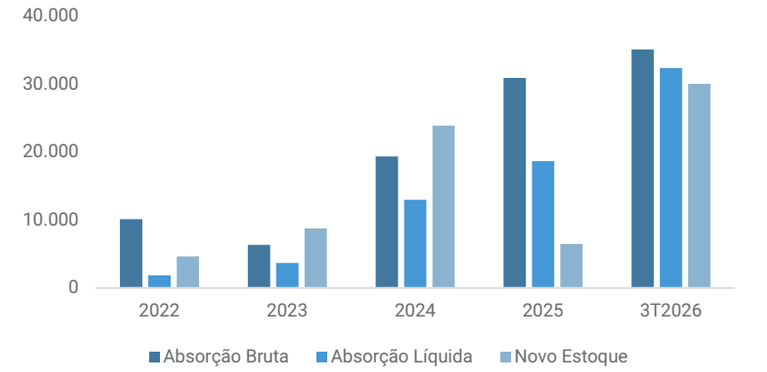
Fundamentos do Segmento

Absorção Bruta, Absorção Líquida e Novo Estoque A+

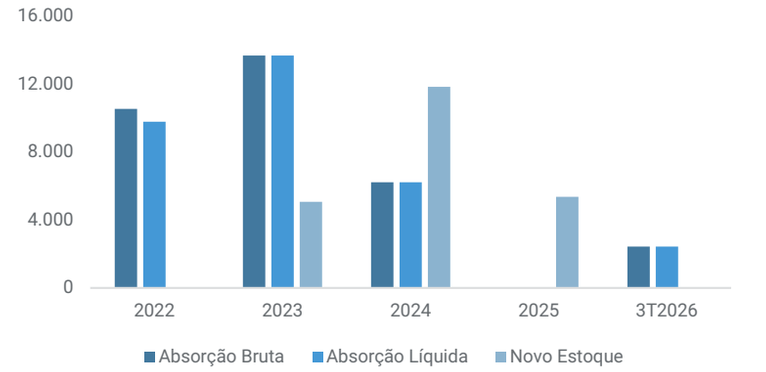
São Paulo - Paulista



São Paulo – Rebouças

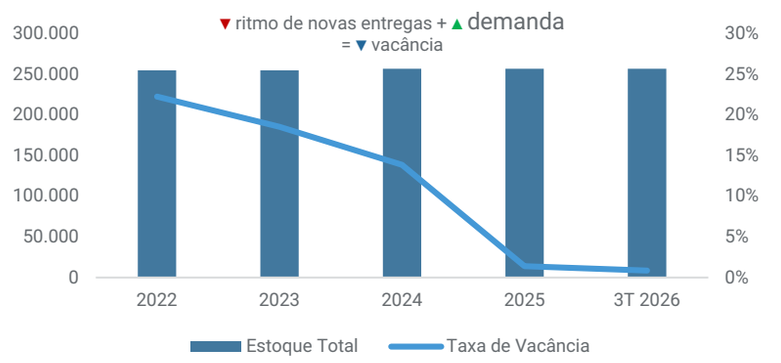


São Paulo – Jardins

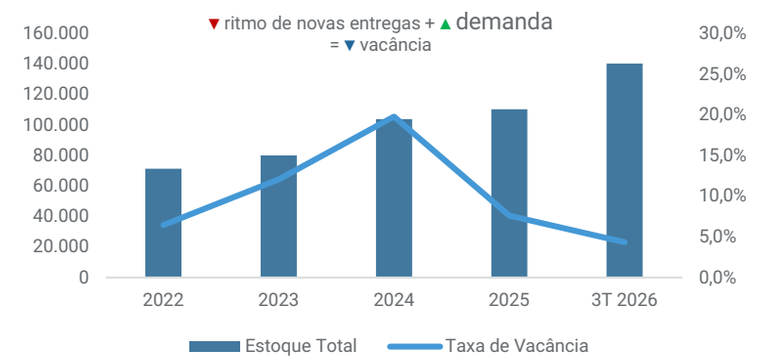


Estoque e Vacância A+

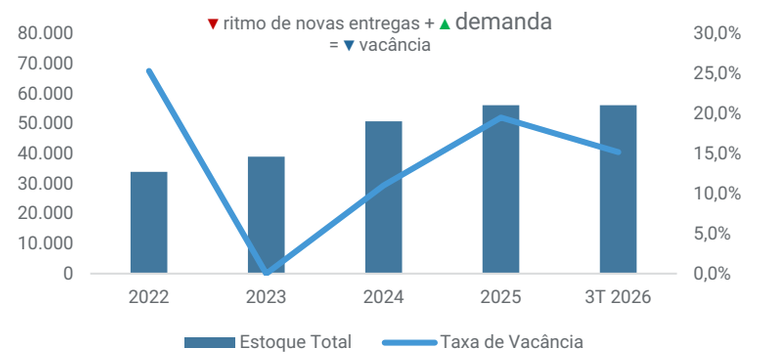
São Paulo - Paulista



São Paulo – Rebouças



São Paulo – Jardins



Fonte: SiiLA, 3T26.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS REPRESENTAM FATORES EXTERNOS AO CONTROLE DA GESTORA E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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”

Fundamentos do Segmento

asset management

Mercado de Lajes Corporativas está em pleno aquecimento, com queda de vacância e pressão altista nas locações em regiões nobres

Metro Quadrado 07/07/2026

Aluguel de triple-A já sobe mais que a inflação, diz fundador da Primaz. *"O momento agora é de falta de espaços qualificados, como os triple-A ou double-A," Fernando disse ao Metro Quadrado. "E se está começando a faltar, isso puxa o preço, e o aluguel já está subindo mais que a inflação". Fora da Faria Lima (onde algumas locações já chegam a R$ 400/m²), ele diz que está difícil encontrar escritórios disponíveis na Paulista e que há um movimento claro de avanço dos preços na Marginal Pinheiros (com preços alcançando R$ 240/m).*

Fonte: https://metroquadrado.com/comercial/aluguel-de-triple-a-ja-sobe-mais-que-a-inflacao-diz-fundador-da-primaz

Forbes Real Estate 22/06/2026

Com aluguel acima de R$ 300 por m², Faria Lima vive boom das Lajes Corporativas na volta ao presencial

Fonte: https://forbes.com.br/forbes-money/forbes-real-estate/2026/06/lajes-corporativas-volta-presencial/

BRCR11 30/09/2026

Revisional de contrato de locação no imóvel Eldorado Business Tower

No Eldorado, concluímos uma revisional com extensão de contrato por mais 3 anos, a R$ 245 /m²

Fonte: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1338354&cvm=true página 2 – Comentário do Gestor

Transações recentes saíram em cap rates abaixo de 8,0% e em valores entre R$37 mil e R$ 46 mil por m²

Coluna do Broadcast 06/07/2026

A BGR Asset, gestora fundada por ex-executivos da BR Properties, concluiu a captação de R$ 42,8 milhões do seu fundo imobiliário BGR B32. O dinheiro vai para a compra de uma participação adicional no Birmann 32, o Prédio da Baleia, na Faria Lima. Com isso, a participação no fundo passará de 14,5% para 16%, com o complexo inteiro avaliado na faixa de R$ 2,8 bilhões, ou R$ 44 mil por metro quadrado.

Fonte: https://www.estadao.com.br/amp/economia/coluna-do-broad/gestora-bgr-compra-mais-um-pedaco-do-predio-da-baleia-na-faria-lima/

Pipeline Valor 09/01/2026

BGR compra edifício Cidade Jardim e lança oferta para quitação. Participação de 50% pertencia à Valora e é avaliada em R$ 345 milhões. *Segundo o prospecto de oferta do fundo da BGR, o valor pago, equivalente a R$ 46,3 mil por metro quadrado, está abaixo do custo de reposição de imóvel de mesmo padrão na região, de cerca de R$ 51 mil. Saiu a um cap rate de 7,6%.*

Fonte: https://pipelinevalor.globo.com/negocios/noticia/bgr-compra-edificio-cidade-jardim-e-lanca-oferta-para-quitacao.ghtml

SiiLA 02/01/2026

Começando com tudo: GTIS Partners inicia 2026 com a venda do Vista Faria Lima em transação milionária. *A transação foi realizada por R$ 620 milhões. A área negociada totaliza 16.475 m², o que representa um valor aproximado de R$ 37,4 mil/m². O cap rate estabilizado da transação é de 7,9%. O ativo classe A+, localizado na Rua Atílio Innocenti nº 165, na região da Faria Lima (...)*

Fonte: https://siila.com.br/noticias/gtis-partners-inicia-2026-com-a-venda-do-vista-faria-lima-em-transacao-milionaria/8090

As Transações têm saído abaixo do custo de reposição para ativos A+ em regiões nobres: Nas estimativas da Gestora, a composição do custo de reposição para ativos similares na região da FL seria a somatória de (a) R$6,0 mil/m² para aquisição do terreno; (b) R$16,9 mil/m² para aquisição de CEPACs (potencial construtivo); e (c) R$14,7 mil/m² de Custo de Construção de imóvel A+, totalizando **R$37,6 mil/m²**

Fonte: XP Asset. [1]Conforme informações apresentadas na página 208 do link https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1202366&cvm=true

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"



Sobre o Fundo

asset management

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”

Portfólio







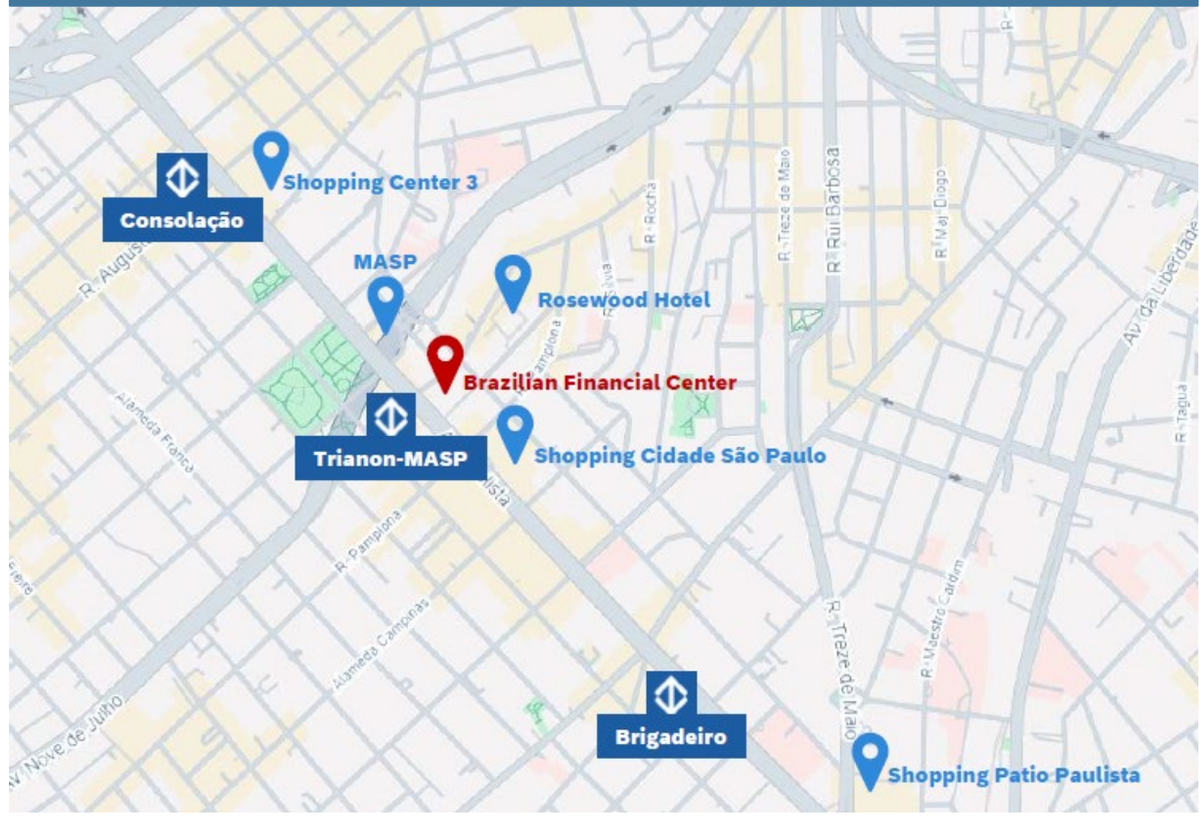
Fonte: Vendedor.

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”

BRAZILIAN FINANCIAL CENTER

Entrega	2017 (Retrofit)
Incorporador	Adolpho Lindenberg
Arquitetura	Perkins & Will
Área construída total	43.516 m²
Área adquirida	32.637 m²
% Área adquirida	75%
Pé-Direito	2,42 m
Laje (tipologia)	2.303 m²
Principais Inquilinos	Itaú, Banco Pan, CNN
Taxa de Ocupação	100%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	✓
Sustentabilidade	N/A
Certificação	WELL H&S[1]

Av. Paulista, 1.374, Bela Vista, São Paulo/SP



O Brazilian Financial Center, um emblemático edifício localizado na Av. Paulista, **passou por um retrofit em 2017**, consolidando-se como um dos mais destacados empreendimentos na cidade de São Paulo. O imóvel **oferece uma completa infraestrutura circundante**, compreendendo hotéis, restaurantes, bares e áreas de lazer, além de garantir fácil acesso às principais vias metropolitanas e estar estrategicamente **posicionado ao lado da estação de metrô Trianon-MASP.**

Fonte: Vendedor. [1]A WELL Health-Safety é uma certificação internacional desenvolvida pelo International WELL Building Institute (IWBI), criada para garantir que edifícios e instalações operem de forma segura para a saúde de seus ocupantes (Certificação WELL Health-Safety - Sustentech).

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”

ELDORADO BUSINESS TOWER

Entrega	2007
Incorporador	Gafisa
Arquitetura	Aflalo/Gasperini Arquitetos
Área construída total	66.658 m²
Área adquirida	11.494 m²
% Área adquirida	17%
Pé-Direito	2,80 m
Laje (tipologia)	2.000 m²
Principais Inquilinos	Renner, Embraer, Gerdau
Taxa de Ocupação	100%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	N/A
Sustentabilidade	✓
Certificação	LEED Platinum[1] e Zero-Carbon



Localizado na Marginal Pinheiros, destaca-se pela acessibilidade, com **conexão direta à estação Hebraica-Rebouças da CPTM e acesso exclusivo ao Shopping Eldorado**, oferecendo conveniência e serviços completos aos ocupantes. O Eldorado Business Tower foi pioneiro ao se tornar **o primeiro empreendimento da América Latina a conquistar a certificação LEED Platinum**, reforçando seu compromisso com eficiência operacional, sustentabilidade e padrões internacionais de qualidade.

Fonte: Vendedor. [1]LEED C&S - Platinum e LEED O&M Platinum.

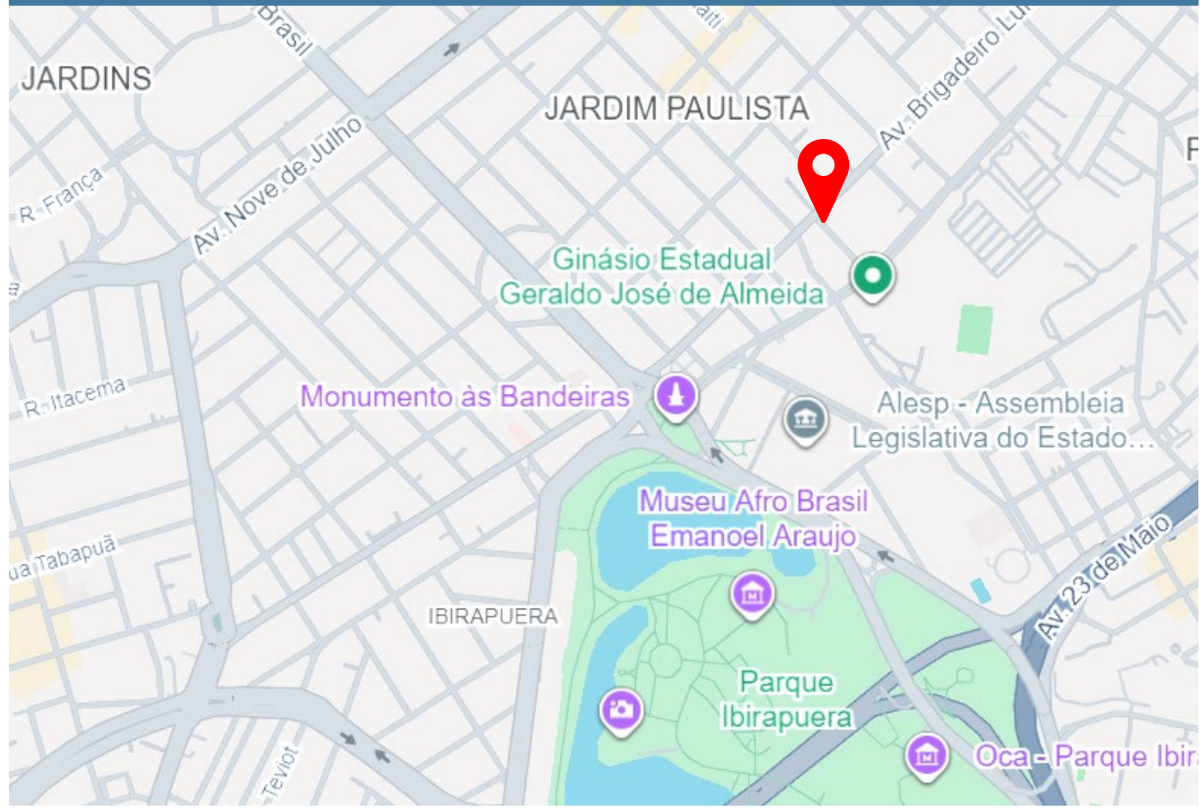
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

BRIGADEIRO 3595

asset management

Entrega	2026 (Retrofit)
Incorporador	Linka Engenharia
Arquitetura	Andrade Morettin
Área construída total	8.172 m²
Área adquirida	8.172 m²
% Área adquirida	100%
Pé-Direito	3,90 m
Laje (tipologia)	1.362 m²
Principais Inquilinos	Arco Educação
Taxa de Ocupação	100%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	✓
Sustentabilidade	✓
Certificação	LEED GOLD

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.595, Jardins, São Paulo/SP



Situado em uma das **principais avenidas** que liga o centro de São Paulo (Av. Paulista) à zona sul da cidade e edificado entre os **bairros mais nobres da capital paulista** (Itaim, Vila Nova Conceição e Jardins), o Brigadeiro 3595 é um edifício de **alto padrão** com **arquitetura moderna**, **recém-construído e 100% locado** para monousuário do setor de educação com faturamento superior a R$ 1,5 bilhão e que implementou **benfeitorias estimadas em R$ 30 milhões**. Além disso, o imóvel apresenta diferenciais de infraestrutura, como, por exemplo, sistema de ar-condicionado VRF, pé-direito amplo, elevadores inteligentes adaptáveis para uso hospitalar e certificação **LEED Gold**.

Fonte: Vendedor.

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”

Portfólio do Fundo

1 Estado

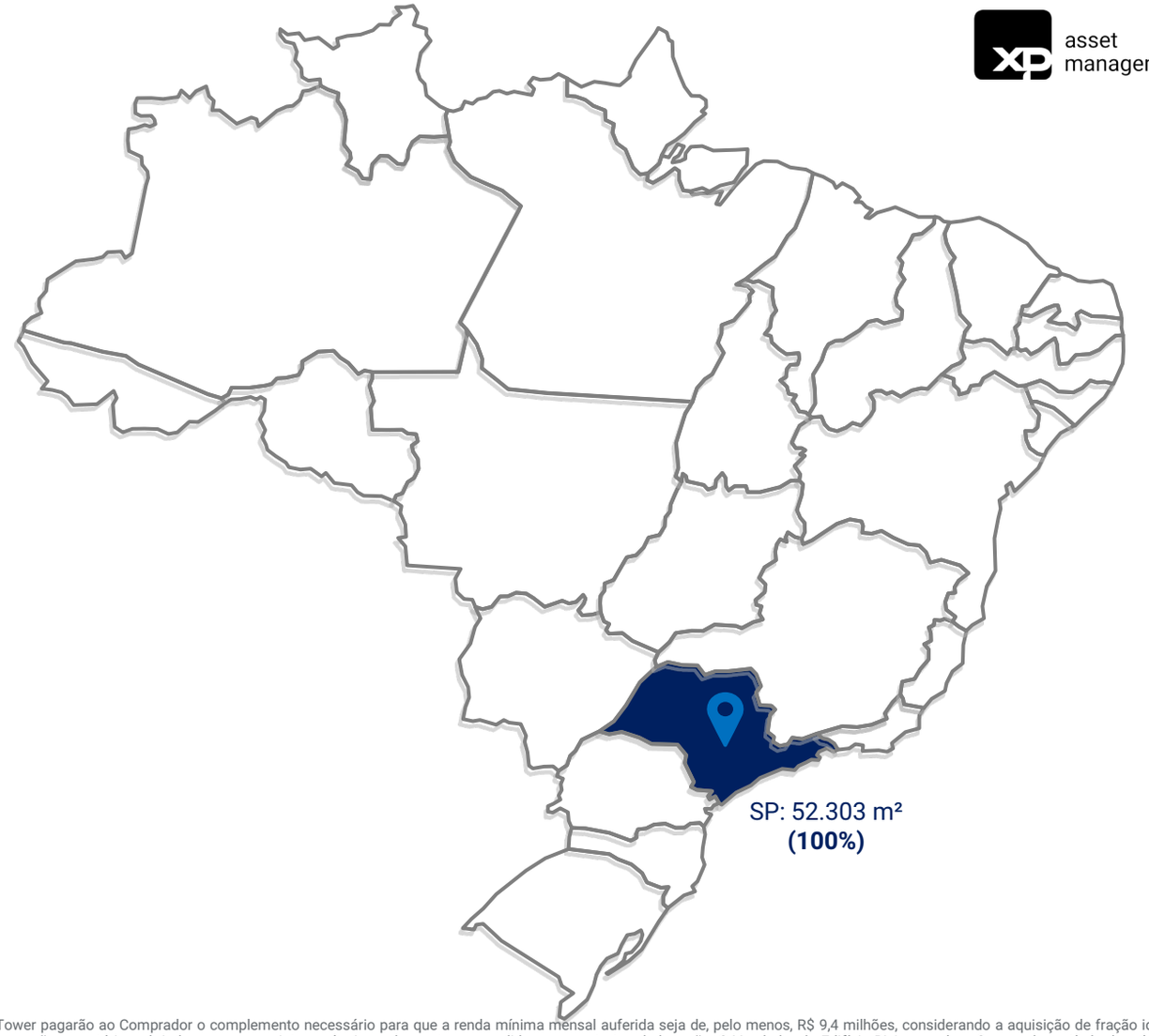
3 Empreendimentos

52 mil m²
de BOMA

0% de vacância financeira²

27 locatários
(WAULT¹ de **4,9 anos**)

0% de vacância física



Fonte: XP Asset Management. ¹Pelo prazo de 24 meses contados do fechamento, os Vendedores do Brazilian Financial Center e do Eldorado Business Tower pagarão ao Comprador o complemento necessário para que a renda mínima mensal auferida seja de, pelo menos, R$ 9,4 milhões, considerando a aquisição de fração ideal de 17,26% do Eldorado Business Tower (ou de, pelo menos, R$ 8,6 milhões, caso seja adquirida fração ideal de 12,33% do Eldorado Business Tower), sem correção monetária, cobrindo, por conseguinte, carências e descontos concedidos nos contratos de locação. O Vendedor do Edifício BLA pagará ao Comprador, a título de prêmio de locação, o volume financeiro correspondente aos descontos e carências vigentes, até que o aluguel efetivamente pago corresponda ao aluguel nominal. O montante de aproximadamente R$ 54,0 milhões, correspondente à Renda Mensal Garantida e ao prêmio de locação considerados no Estudo de Viabilidade, integra o valor total de aquisição pago pelo Fundo. Tais obrigações estão sujeitas à celebração dos documentos definitivos e ao risco de crédito dos Vendedores, e parte relevante do dividend yield projetado para os Anos 1 e 2 decorre delas. Após o seu término, os rendimentos do Fundo dependerão exclusivamente das receitas efetivas de locação.

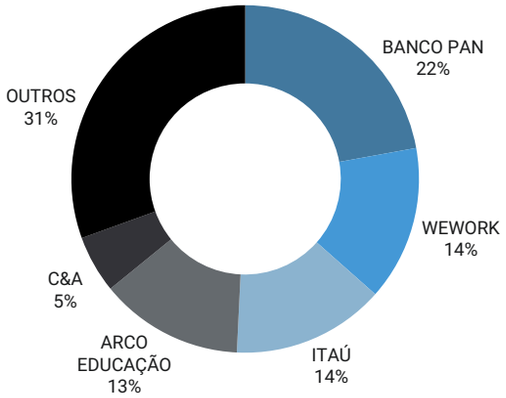
AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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”

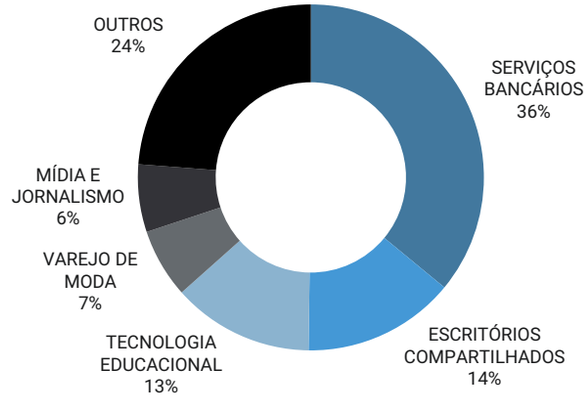
Portfólio do Fundo

asset management

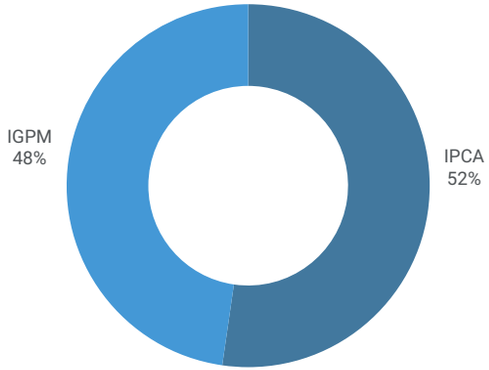
Locatários (% da receita imobiliária[1,2])



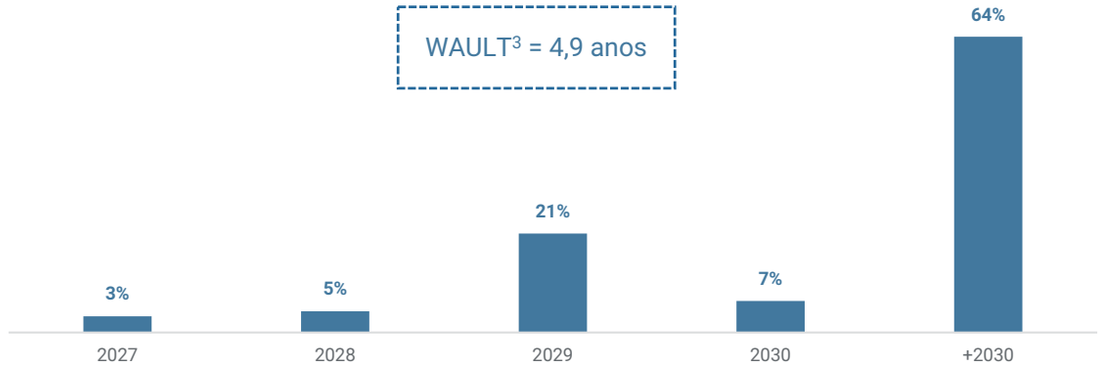
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária[1,2])



Indexador dos contratos (% da receita imobiliária[1,2])



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária[1,2])



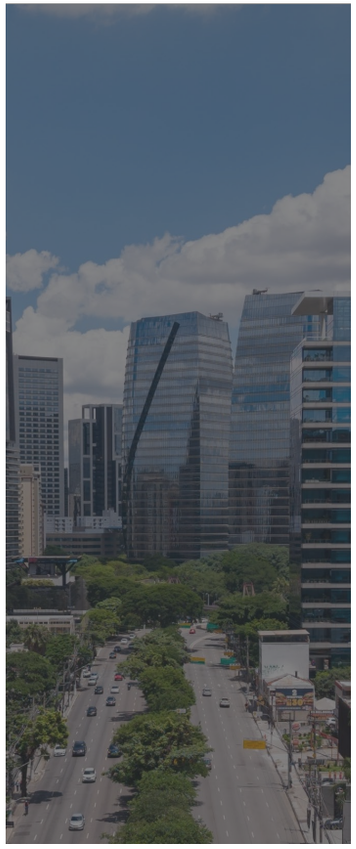
Fonte: XP Asset Management. [1]Considera o valor do aluguel nominal integral. [2]A totalidade dos contratos de locação foi celebrada na modalidade típica. [3]Weighted Average of Unexpired Lease Term = prazo médio ponderado do vencimento dos contratos de locação.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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”

Pipeline

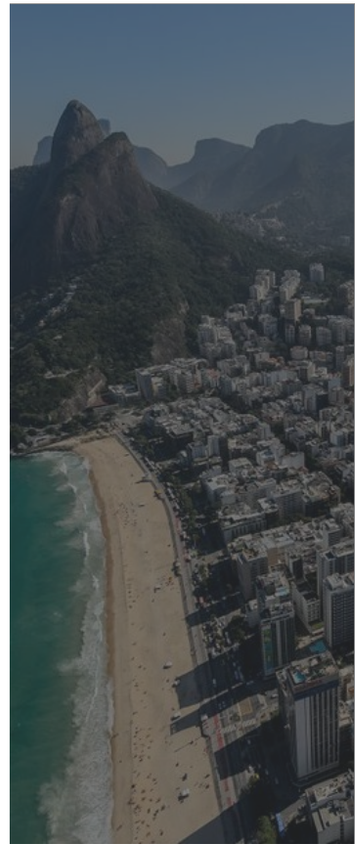
A Gestora está em negociação para compra dos imóveis indicados abaixo e, na hipótese de serem celebradas cartas de intenção e/ou memorandos de entendimentos relativos a estas transações, estes imóveis (ou parte deles, conforme o caso) farão parte da carteira de investimentos, sendo certo que tal(is) aquisição(ões) também está(ão) condicionada(s) ao montante total de recursos objeto de captação. As transações abaixo envolvem áreas brutas locáveis de até 10 mil m².



IMÓVEL 1

São Paulo/SP
Faria Lima

- ✓ Imóvel AAA
- ✓ Localização estratégica
- ✓ Entregue em 2025
- ✓ Pagamento Parcelado
- ✓ Correção IPCA/IBGE



IMÓVEL 2

Rio de Janeiro/RJ
Leblon / Ipanema

- ✓ Imóvel AAA
- ✓ Localização estratégica
- ✓ Entregue em 2026
- ✓ Pagamento Parcelado
- ✓ Correção IPCA/IBGE

Fonte: XP Asset Management

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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”



Destinação de Recursos

asset management

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”

Destinação de Recursos



1. Aquisição de 3 ativos corporativos A+ performados, 100% alugados e situados em regiões nobres da capital paulista

2. *Remarcação estimada em +15,0% na cota patrimonial e dividend yield* de 13,0% a.a. no 1º ano, culminando em um *total return* de 28,0%[1]

3. Taxa interna de retorno nominal projetada 16,3% a.a. considerando a venda do portfólio ao final do 3º ano

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Fonte: XP Asset Management. [1]Considera a soma entre o dividend yield do Ano 1 e o impacto positivo na cota patrimonial decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis realizada com base em laudo de avaliação emitido por consultoria independente de renome. Valores estimados com base nas premissas adotadas pelo Gestor e que estão indicadas no Estudo de Viabilidade. A estimativa de valorização da cota patrimonial considera o laudo de avaliação elaborado por Colliers Technical Services Ltda., com data-base de nov/26. O valor efetivamente registrado dependerá da aceitação do laudo pelo Administrador e pelo auditor independente do Fundo, das normas contábeis aplicáveis e das condições de mercado na data do registro. Esse valor poderá ser inferior ao indicado, inclusive em razão dos custos da Oferta. A valorização patrimonial não implica valorização do preço de negociação das Cotas no mercado secundário.



Estudo de Viabilidade

asset management

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”

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

asset management

XP OFFICE

PRIME

1.550 mi de preço de aquisição total

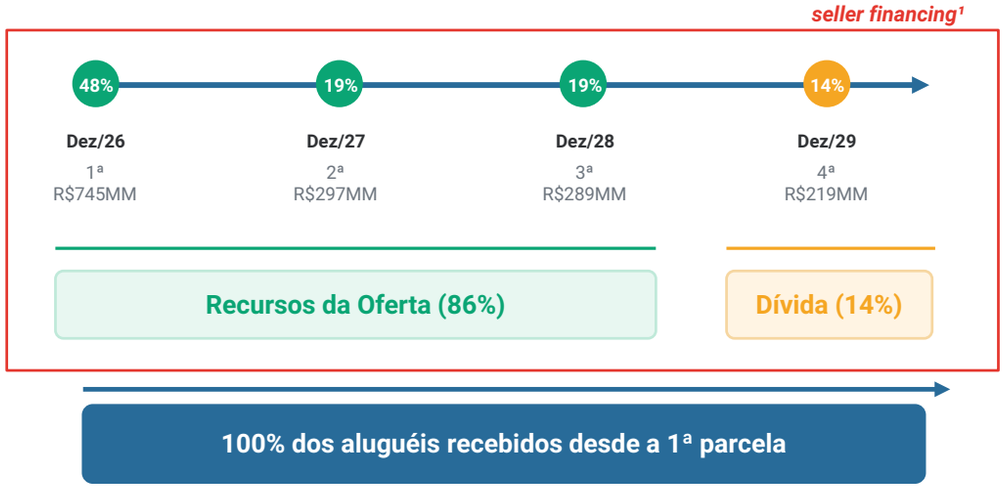
52 mil m² de área bruta de locação

3 prédios A+

27 locatários

YIELD+

Forma de pagamento e estrutura de aquisição



¹Parcelamento do preço de aquisição com o recebimento de 100% dos aluguéis a partir do pagamento da primeira parcela. ²Valor líquido de eventuais custos, despesas e/ou taxas necessárias para emissão. Termos e condições almejados: (i) prazo total de 5 (cinco) anos; (ii) pagamento mensal de cupom e incorporação da correção monetária ao saldo devedor, sendo certo que o pagamento mensal de cupom observará curva personalizada: Ano 1, Ano 2 e Ano 3: 70% do valor do cupom; (iii) amortização ordinária em uma única parcela no vencimento da emissão; (iv) taxa remuneratória estimada de IPCA acrescida de sobretaxa de 9,5% a.a.; e (v) não haverá multa de pré-pagamento após decorridos 12 meses da liberação da primeira parcela. As parcelas de Dívida indicadas na tabela possuem valores aproximados, podendo sofrer eventuais alterações

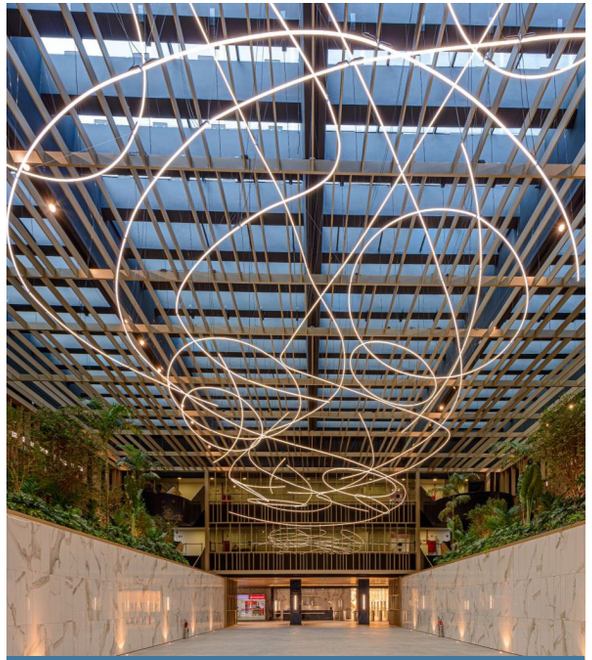
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: XP Asset. O Financiamento observará valor principal estimado de R$ 344.000.000,00, conforme descrito no Prospecto. Os termos e condições das obrigações financeiras indicados neste slide são almejados pela Gestora e não foram contratados até a data deste Material. Não há garantia de que as operações serão contratadas nesses termos, ou em quaisquer termos. Condições menos favoráveis, ou a não contratação, poderão reduzir de forma relevante a rentabilidade projetada ou exigir recursos adicionais, inclusive por meio de novas emissões de Cotas, com diluição dos Cotistas. As parcelas de Dívida indicadas possuem valores aproximados, podendo sofrer eventuais alterações.

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

XP OFFICE

PRIME



Brazilian Financial Center



Eldorado Business Tower

YIELD+

Rentabilidade

13,0% ; 11,0% e 9,0%

são os ***dividend yields*** anuais projetados para os três primeiros anos

16,3% a.a.

é a **taxa interna de retorno** nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade

Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo (+15%)

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

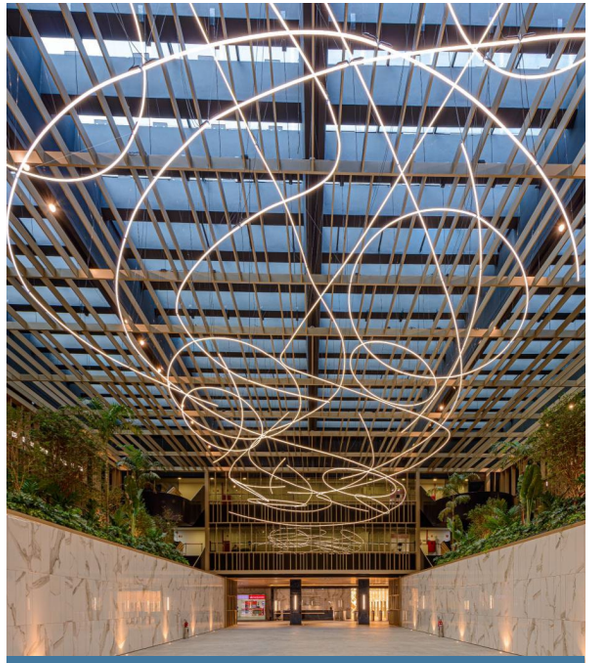
Fonte: XP Asset. A estimativa de valorização da cota patrimonial considera o laudo de avaliação elaborado por Colliers Technical Services Ltda., com data-base de nov/26. O valor efetivamente registrado dependerá da aceitação do laudo pelo Administrador e pelo auditor independente do Fundo, das normas contábeis aplicáveis e das condições de mercado na data do registro. Esse valor poderá ser inferior ao indicado, inclusive em razão dos custos da Oferta. A valorização patrimonial não implica valorização do preço de negociação das Cotas no mercado secundário.

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

asset management

XP OFFICE

PRIME



Brazilian Financial Center



Eldorado Business Tower

YIELD+

Rentabilidade

13,0% ; 11,0% e 9,0%

são os ***dividend yields*** anuais projetados para os três primeiros anos

Dividend yield nos 3 primeiros anos e decorrente do **sellers financing** obtido na negociação com os vendedores e das operações financeiras com **curva de amortização personalizada**

Total Return estimado de **28,0%**[1] no Ano 1 considerando (a) o dividend yield de 13,0%; e (b) o impacto positivo de aproximadamente 15,0% decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

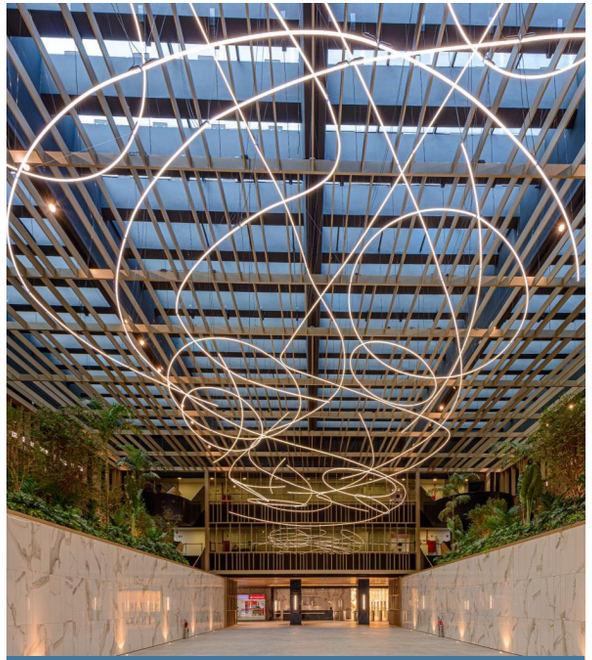
Fonte: XP Asset.

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

asset management

XP OFFICE

PRIME



Brazilian Financial Center



Eldorado Business Tower

YIELD+

Rentabilidade

13,0% ; 11,0% e 9,0%

são os ***dividend yields*** anuais projetados para os três primeiros anos

16,3% a.a.

é a **taxa interna de retorno** nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade

Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo (+15%)

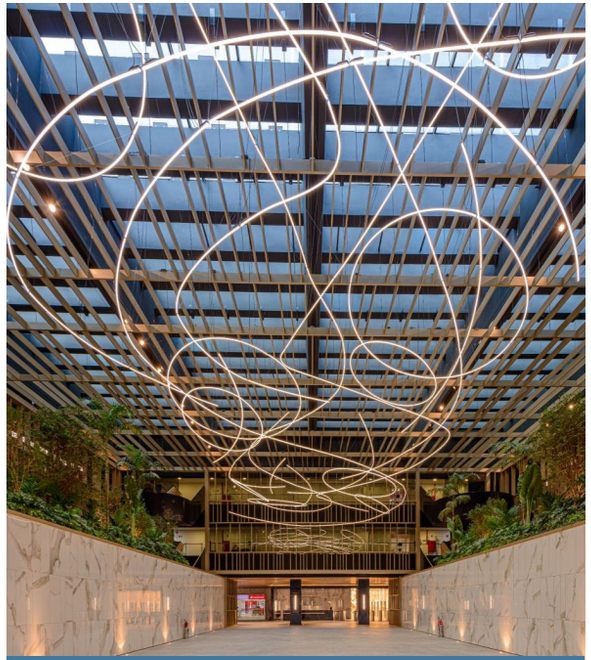
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: XP Asset. A estimativa de valorização da cota patrimonial considera o laudo de avaliação elaborado por Colliers Technical Services Ltda., com data-base de nov/26. O valor efetivamente registrado dependerá da aceitação do laudo pelo Administrador e pelo auditor independente do Fundo, das normas contábeis aplicáveis e das condições de mercado na data do registro. Esse valor poderá ser inferior ao indicado, inclusive em razão dos custos da Oferta. A valorização patrimonial não implica valorização do preço de negociação das Cotas no mercado secundário.

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

XP OFFICE

PRIME



Brazilian Financial Center



Eldorado Business Tower

YIELD +

Rentabilidade

16,3% a.a.

é a **taxa interna de retorno** nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade

Durante o prazo do Fundo e dentro dos parâmetros estipulados em seu estudo de viabilidade, o XP Office Prime Yield II buscará promover a venda de seu portfólio para um **veículo de investimentos listado** e gerido pela Gestora ou, conforme o caso, para um terceiro por meio de um **processo concorrencial** a fim de buscar a alienação dos imóveis[1]

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: XP Asset. [1]A venda dos imóveis poderá ser realizada contra o recebimento de valores à vista ou de forma parcelada em moeda corrente nacional ou o gestor poderá compensar os créditos detidos contra o comprador e decorrentes da venda dos referidos imóveis com a obrigação de subscrição de cotas em oferta a ser estruturada pelo comprador.

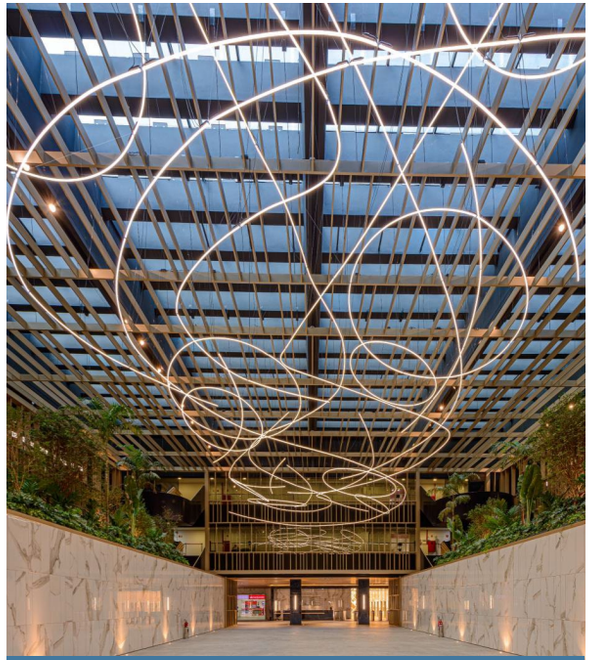
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

asset management

XP OFFICE

PRIME



Brazilian Financial Center



Eldorado Business Tower

YIELD+

Rentabilidade

13,0% ; 11,0% e 9,0%

são os ***dividend yields*** anuais projetados para os três primeiros anos

16,3% a.a.

é a **taxa interna de retorno** nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade

Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo (+15%)

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

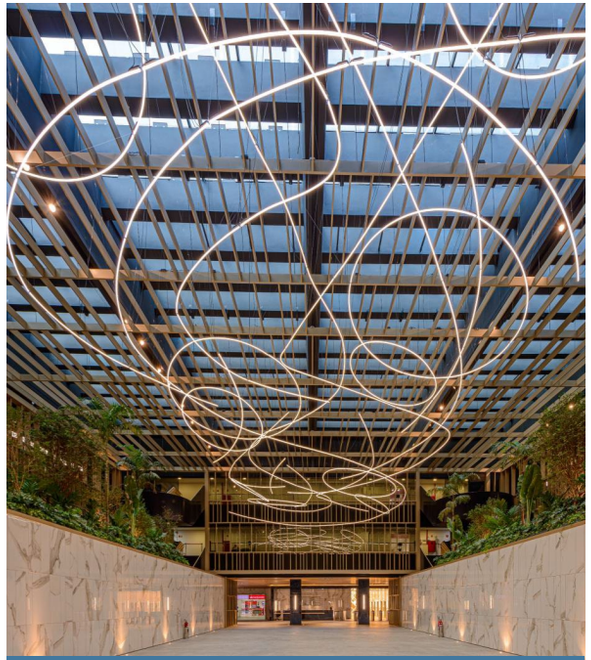
Fonte: XP Asset. A estimativa de valorização da cota patrimonial considera o laudo de avaliação elaborado por Colliers Technical Services Ltda., com data-base de nov/26. O valor efetivamente registrado dependerá da aceitação do laudo pelo Administrador e pelo auditor independente do Fundo, das normas contábeis aplicáveis e das condições de mercado na data do registro. Esse valor poderá ser inferior ao indicado, inclusive em razão dos custos da Oferta. A valorização patrimonial não implica valorização do preço de negociação das Cotas no mercado secundário. 26

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

asset management

XP OFFICE

PRIME



Brazilian Financial Center



Eldorado Business Tower

YIELD +

Rentabilidade

Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo (+15%)

Considerando que o preço de aquisição médio dos imóveis é de **R$ 29,6 mil/m²** e que eles foram avaliados por uma consultoria independente e de renome no valor médio de **R$ 35,2 mil/m²** (data-base: nov/26), do ponto de vista do Gestor, é esperado que o valor da cota patrimonial, após o registro da referida **reavaliação** e já considerando o impacto decorrente dos custos relacionados à Oferta, entre outros custos, seja de aproximadamente **R$ 115,00 (+15%)**, ou seja, superior ao preço de emissão das cotas no âmbito da Oferta

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: XP Asset. A estimativa de valorização da cota patrimonial considera o laudo de avaliação elaborado por Colliers Technical Services Ltda., com data-base de nov/26. O valor efetivamente registrado dependerá da aceitação do laudo pelo Administrador e pelo auditor independente do Fundo, das normas contábeis aplicáveis e das condições de mercado na data do registro. Esse valor poderá ser inferior ao indicado, inclusive em razão dos custos da Oferta. A valorização patrimonial não implica valorização do preço de negociação das Cotas no mercado secundário. 27

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta Base

Fluxo de caixa do Fundo

(valores em R$)

Resultado do Fundo	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita de locação	145.073.273	148.188.805	152.747.506
Receita financeira	70.123.804	39.121.298	4.522.766
Despesas financeiras	0	0	0
Despesas recorrentes e não recorrentes	-20.366.363	-22.390.899	-22.267.771
Resultado líquido	194.830.715	164.919.204	135.002.500
Dividendos	194.828.179	164.916.403	134.999.720
Quantidade de cotas (média ponderada)	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Dividendos/cota	12,99	10,99	9,00
Dividendos/cota mensal médio	1,08	0,92	0,75

Valor total de aquisição dos Ativos-alvo (A) =	**R$ 1.550.428.297**
Valor total de emissão das obrigações financeiras (B) =	**R$ 344.517.940**
B ÷ A =	**23%**

Cota 1ª Emissão			
***Dividend yield* nominal**	**13,0%**	**11,0%**	**9,0%**
Gross-up de IR (15,0%)[1]	**15,3%**	**12,9%**	**10,6%**

Prazo de Venda dos Imóveis (meses)

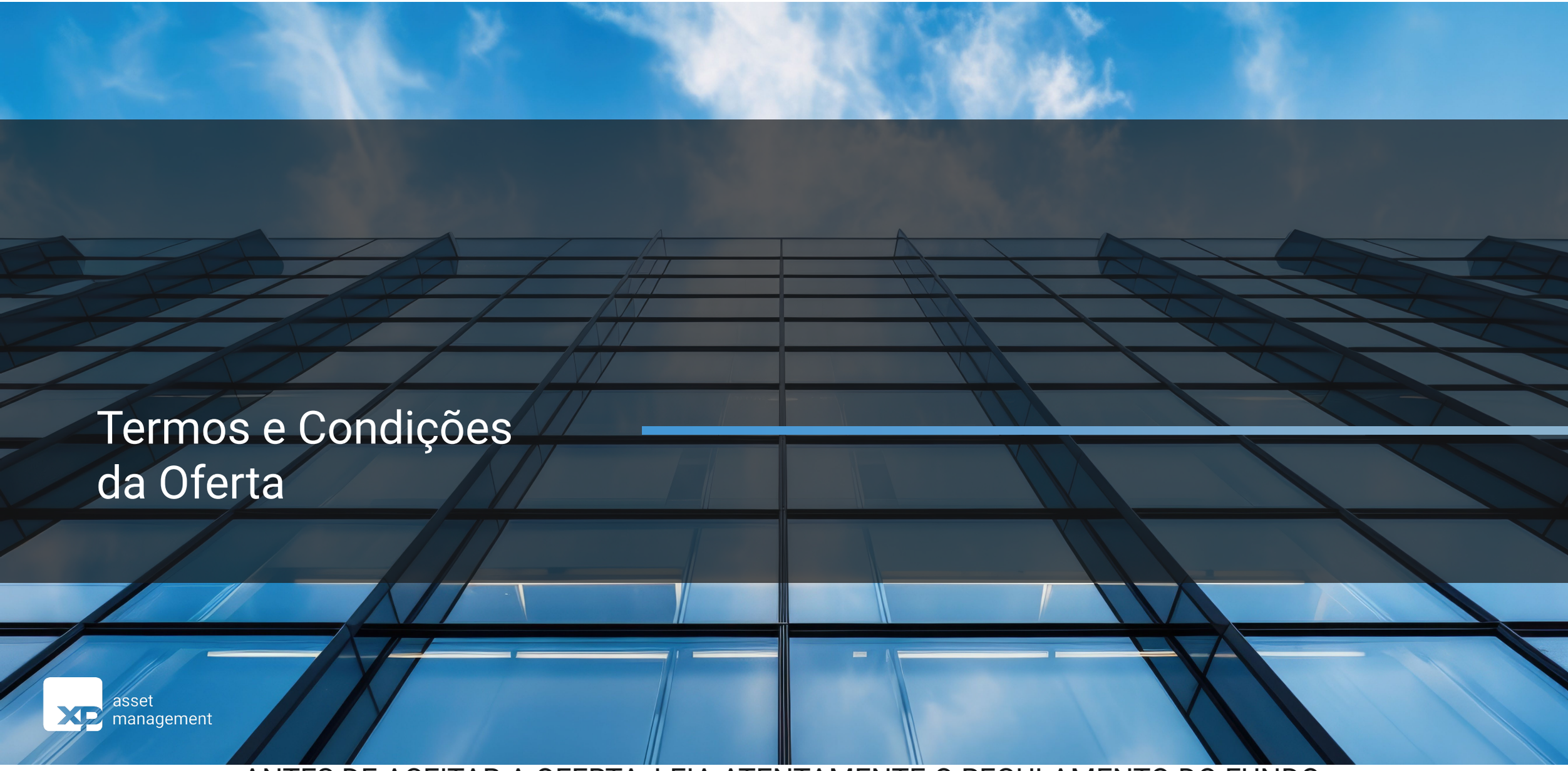
Cap Rate (%)	24	36	48	60
7,50%	19,7%	17,6%	16,6%	16,0%
7,75%	17,9%	**16,3%**	15,7%	15,3%
8,00%	16,1%	15,1%	14,8%	14,6%
8,25%	14,4%	13,9%	13,9%	14,0%
8,50%	12,8%	12,8%	13,1%	13,3%

Análise de sensibilidade da Taxa Interna de Retorno Nominal considerando a variação (i) do cap rate de venda dos imóveis e (ii) do prazo de venda contado da liquidação da Oferta

[1]O gross-up de Imposto de Renda na alíquota de 15,0% foi apresentado para o que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa. O gross-up é meramente ilustrativo e pressupõe a isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos a cotistas pessoas físicas. Essa isenção depende do cumprimento, pelo Fundo e pelo investidor, dos requisitos previstos na legislação vigente, que poderão não ser atendidos ou poderão ser alterados. Veja o fator de risco 'Riscos Tributários'[2]Projeções de IPCA/IBGE, IGP-M e Taxa Pré (base do CDI) feitas com base na Estrutura a Termo das Taxas de Juros Estimada divulgada pela ANBIMA (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm) no dia 28 de outubro de 2026. Premissas (não exaustivas e maiores detalhamentos poderão ser encontrados nos demais documentos da Oferta, especialmente no Estudo de Viabilidade): (a) Pagamento de preço, emissão de cotas e características das obrigações financeiras conforme slide 21; (b) há estimativa de ganho real nas locações de 3,5% a.a. considerando o Cenário Oferta Base. Pelo prazo de 24 meses contados do fechamento, os Vendedores dos imóveis Brazilian Financial Center e Eldorado Business Tower pagarão ao Comprador o complemento necessário para que a renda mínima mensal auferida seja de, pelo menos, R$ 9,4 milhões corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, cobrindo, por conseguinte, carências e descontos concedidos nos contratos de locação celebrados sobre os imóveis. O Vendedor do imóvel Brigadeiro 3595 será obrigado a cobrir carências e descontos concedidos nos contratos de locação celebrados sobre os imóveis. Os Vendedores serão obrigados ainda a pagar, pelo menos, prêmio de locação semestral em 4 parcelas consecutivas de R$ 28 milhões, R$ 13 milhões, R$ 6 milhões e R$ 3 milhões, totalizando R$ 50 milhões.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: XP Asset.



Termos e Condições da Oferta

asset management

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

Fundo	XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador e Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Oferta	Resolução CVM nº 160, sob rito de registro automático – Convênio ANBIMA
Volume Base da Oferta	R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25%, ou seja, R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais)
Volume Mínimo	R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais)
Rateio Investidores Institucionais	Discricionário
Rateio Investidores Não Institucionais	Ordem de chegada
Público-Alvo	A Classe é destinada a investidores em geral.
Preço de Emissão / Custo da Oferta	R$ 100,00 (cem reais) por cota, dos quais R$ 4,40 (quatro reais e quarenta centavos) em custo unitário de distribuição.
Investimento Mínimo por Investidor	R$ 1.000,00 (mil reais)
Prazo do Fundo	Correspondente a 5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas.
Taxa de Administração e Gestão	1,20 % a.a. (Taxa de Administração e Taxa de Gestão)
Taxa de Performance	Não será cobrada Taxa de Performance
Subclasses de Cotas	Subclasse única
Ambiente de Negociação	Fundo fechado em ambiente de balcão organizado
Regime de Colocação	Melhores Esforços

Fonte: XP Asset.

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”

Cronograma

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	16/11/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina	25/11/2026
3	Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	26/11/2026
4	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/12/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/12/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/12/2026
7	Data da realização do Procedimento de Alocação	04/01/2027
8	Data de liquidação da Oferta	06/01/2027
9	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início



Fatores de Risco

asset management

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 tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira da Classe, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos à Classe e ao Fundo, conforme o caso.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Classe e/ou para o Fundo, conforme o caso, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo e/ou da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

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, ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe e ao Fundo, conforme o caso, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Fatores de Risco

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” na página 31 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta Primeira Emissão será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos tributários: As regras tributárias ou a sua interpretação aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, podendo resultar em aumento da carga tributária a Classe e/ou seus 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; bem como (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira da Classe. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados antecipadamente, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Imobiliários, e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Imobiliários, e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Além disso, há a possibilidade de a Classe não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3°, inciso III da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) a Classe tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o Cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) o Cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pela Classe ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas àquelas listadas na alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Importante, ainda, destacar que há diferentes projetos de lei em andamento no Congresso Nacional que visam alterar as regras tributárias atuais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e eventual impacto nos investimentos na Classe, nos Ativos Imobiliários, e/ou aplicável aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Fatores de Risco

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2° da Lei n° 9.779/99): O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe 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 obrigada 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de Não Aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Classe e a Gestora, ou entre a Classe e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Essas situações incluem as Transações Conflitadas a serem deliberadas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, conforme matérias previstas na seção 3.2. deste Prospecto. As Transações Conflitadas serão realizadas com contrapartes que são partes relacionadas à Gestora da Classe e, por isso, representam operações com conflito de interesses entre a Classe e a Gestora. Sem prejuízo, a aprovação das Transações Conflitadas por meio da Assembleia de Conflito de Interesses é essencial para a aquisição dos Ativos Iniciais, de forma que, caso uma ou mais matérias da Assembleia de Conflito de Interesses não seja aprovada, a aquisição dos Ativos Iniciais nos termos estabelecidos no Memorando de Entendimentos poderá ser prejudicada. Nessa hipótese, a Classe poderá não ter ativos predeterminados para aquisição por meio dos recursos provenientes da Oferta, o que poderá comprometer as projeções realizadas pela Gestora e, como um todo, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Fatores de Risco

Risco Imobiliário: Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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 imobiliários 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 imobiliários, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis. As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de **(i)** tributos e tarifas públicas; e **(ii)** interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.
A Classe e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe e de fundos investidos.
A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Fatores de Risco

Risco de vacância. Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, consequentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Custos não previstos e atrasos. As atividades da Classe, de sociedades investidas e de fundos investidos envolvem, ou podem envolver, o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgão públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe, sociedades investidas e/ou fundos investidos terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco do construtor: As construtoras dos empreendimentos imobiliários podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seus portfólios comerciais e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos, além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas. 37

Fatores de Risco

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Ativos Imobiliários em fase de implementação. O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pela Classe, por meio das sociedades investidas ou fundos investidos, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia da Classe, de sociedade investidas ou de fundos investidos será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que a Classe, suas sociedades investidas e fundos investidos não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas e dos fundos investidos e, em última análise, da Classe, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe, fundos investidos e/ou sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Fatores de Risco

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991. Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1981, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. A proposição da ação renovatória pelo locatário pode acarretar o recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e a manutenção da locação em condições menos favoráveis para a Classe, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas: O investimento em Cotas da Classe do Fundo sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto. A materialização de tais fatores de risco pode ocasionar em efeitos adversos na liquidez e na rentabilidade das Cotas e consequentemente, nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: A despeito de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: (a) o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; (b) a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou (c) a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Fatores de Risco

Risco de não aquisição dos Ativos Iniciais: Ainda que tenham sido celebrados o Memorando de Entendimentos e o Instrumento Particular relacionados à aquisição dos Ativos Iniciais, não é possível assegurar que as tratativas negociais avancem ou que os negócios sejam efetivamente concluídos, tendo em vista que a concretização das operações dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Iniciais; (iii) à implementação da operação de aquisição dos Ativos Iniciais; (iv) à verificação de determinadas condições suspensivas a serem previstas nos documentos; e (v) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que a aquisição dos Ativos Iniciais está sujeita a incertezas e poderá não ser concluída. Dessa forma, os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade dodos Ativo Iniciais. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dodos Ativo Iniciais pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos ambientais: Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviços, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto desta Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Fatores de Risco

Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e os recebíveis integrantes de sua carteira, conforme previsto no Regulamento na seção J, item VI.2, alínea b. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade. Adicionalmente, caso o Fundo venha a inadimplir qualquer obrigação financeira, em especial os termos da aquisição dos Ativos Iniciais e/ou o Financiamento, tal inadimplemento poderá acarretar a excussão das garantias prestadas, inclusive no que se refere aos Ativos Alvo. Nesse caso, o Fundo poderá ter impacto em seu patrimônio líquido e nas suas receitas e rendimentos.

Na presente data, os Ativos Iniciais encontram-se gravados por ônus e garantias reais. A quitação das dívidas por eles garantidas e o cancelamento dos respectivos ônus e gravames ocorrerão em ato concomitante à lavratura da respectiva escritura de compra e venda, com recursos do pagamento dos Ativos Iniciais. Dessa forma, a Classe adquirirá os referidos imóveis ainda gravados, subsistindo os respectivos ônus e gravames no momento da aquisição. Não há garantia de que o cancelamento de tais ônus e gravames se concretize de forma simultânea, integral ou tempestiva à aquisição pela Classe, o que poderá impactar negativamente o patrimônio líquido e os rendimentos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os ativos financeiros da Classe, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros da Classe não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe. Adicionalmente, não há garantias de que a execução de uma garantia será bem-sucedida, ou mesmo que, em caso de excussão da garantia, que o valor de venda forçado da garantia será suficiente para cobrir o retorno esperado da Classe ou sequer o valor de principal dos imóveis adquiridos com ônus reais, considerando o risco inerente de flutuação no valor de mercado de imóveis ou sua depreciação. Em quaisquer desses cenários, a Classe poderá se ver incapaz de receber o retorno esperado ou assegurar o retorno do capital investido, o que pode acarretar em desvalorização das Cotas ou perda de rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Fatores de Risco

Risco de regularidade dos imóveis da Classe: A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe, e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações: Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Fatores de Risco

Risco de desapropriação: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas. A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe Única ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco regulatório: Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos atrelados aos ativos investidos: A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Fatores de Risco

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários: Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos financeiros que integrem o seu patrimônio a terceiros, visando à antecipação de recursos, existe o risco de os recursos obtidos com a antecipação serem utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários e a renda obtida com a realização de tal reinvestimento resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto da antecipação, o que diminuiria os ganhos da Classe. Além disso, caso se decida pela realização de amortização das Cotas com base nos recursos recebidos, existe o risco de se verificar impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela de Cotas amortizada.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, 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, dentre outros, 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 e os resultados operacionais da Classe, bem como 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 da Classe.

Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: **(i)** aumento das taxas de juros ‘que poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento de sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais 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 potenciais compradores de imóveis; e **(iii)** alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Fatores de Risco

Riscos de excussão de garantias: Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas: As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco do Estudo de Viabilidade: As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. 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.
O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Fatores de Risco

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro, por parte dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, de modo que a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de interferência compradora e de lançamento de oferta concorrente no âmbito da aquisição de ativos em bolsa: Observada a Política de Investimento, a aquisição, direta ou indireta, de parte dos Ativos Iniciais ou de outros Ativos Imobiliários poderá ser realizada por meio da compra de cotas de fundos de investimento imobiliário ou de outros valores mobiliários admitidos à negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado administrados pela B3. Por se tratar de ambiente de negociação aberto a quaisquer participantes, a divulgação ao mercado da intenção da Classe de adquirir tais ativos, inclusive por meio deste Prospecto, do Material Publicitário e dos demais Documentos da Oferta, bem como a própria execução das ordens de compra pela Gestora, em nome da Classe, poderá estimular a atuação de terceiros interessados nos mesmos ativos. Esses terceiros poderão (i) apresentar ordens de compra concorrentes, inclusive em volumes ou preços superiores aos da Classe; (ii) adquirir posições relevantes nos ativos pretendidos antes ou durante a execução das ordens da Classe, reduzindo a quantidade disponível para compra; e/ou (iii) lançar oferta pública concorrente para aquisição dos mesmos ativos, em condições de preço, prazo ou forma de pagamento mais atrativas aos respectivos titulares do que aquelas consideradas pela Gestora. Tais condutas poderão elevar o preço de aquisição dos ativos acima dos valores considerados pela Gestora em suas projeções, inclusive no Estudo de Viabilidade. Poderão também levar a Classe a desistir da aquisição, total ou parcialmente, ou a adquirir participação inferior à pretendida. Adicionalmente, caso terceiros venham a deter participação relevante nos mesmos ativos, a Classe poderá ficar sujeita a deliberações tomadas por esses titulares em suas respectivas assembleias. Esses titulares poderão ter interesses divergentes dos interesses da Classe e poderão exercer seus direitos de voto de forma a interferir na gestão, na administração ou na estratégia dos respectivos ativos. Não há garantia de que a Classe conseguirá adquirir os ativos pretendidos na quantidade, no prazo e pelo preço esperados. Nessas hipóteses, poderá haver efeito adverso no Patrimônio Líquido, na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas. Poderá haver ainda a necessidade de destinação dos recursos da Oferta a outros Ativos Imobiliários ou a ativos financeiros, nos termos da Política de Investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de pré-pagamento dos ativos: Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. 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 financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Fatores de Risco

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora: Considerando que a distribuição está sendo realizada pela Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração da Classe e na distribuição das Cotas, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Fatores de Risco

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito automático por meio do procedimento do convênio entre a CVM e a ANBIMA previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta foram analisados apenas pela ANBIMA, e não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de crédito: Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Fatores de Risco

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de descontinuidade: A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo I e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de derivativos: A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua Política de Investimento. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe 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: Baixa

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora.

Fatores de Risco

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de governança: Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais 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 à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários: conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, ainda que estes manifestem votos contrários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Fatores de Risco

Risco de diluição da participação do Cotista: A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de 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. 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: Baixa

Risco decorrente de alteração do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

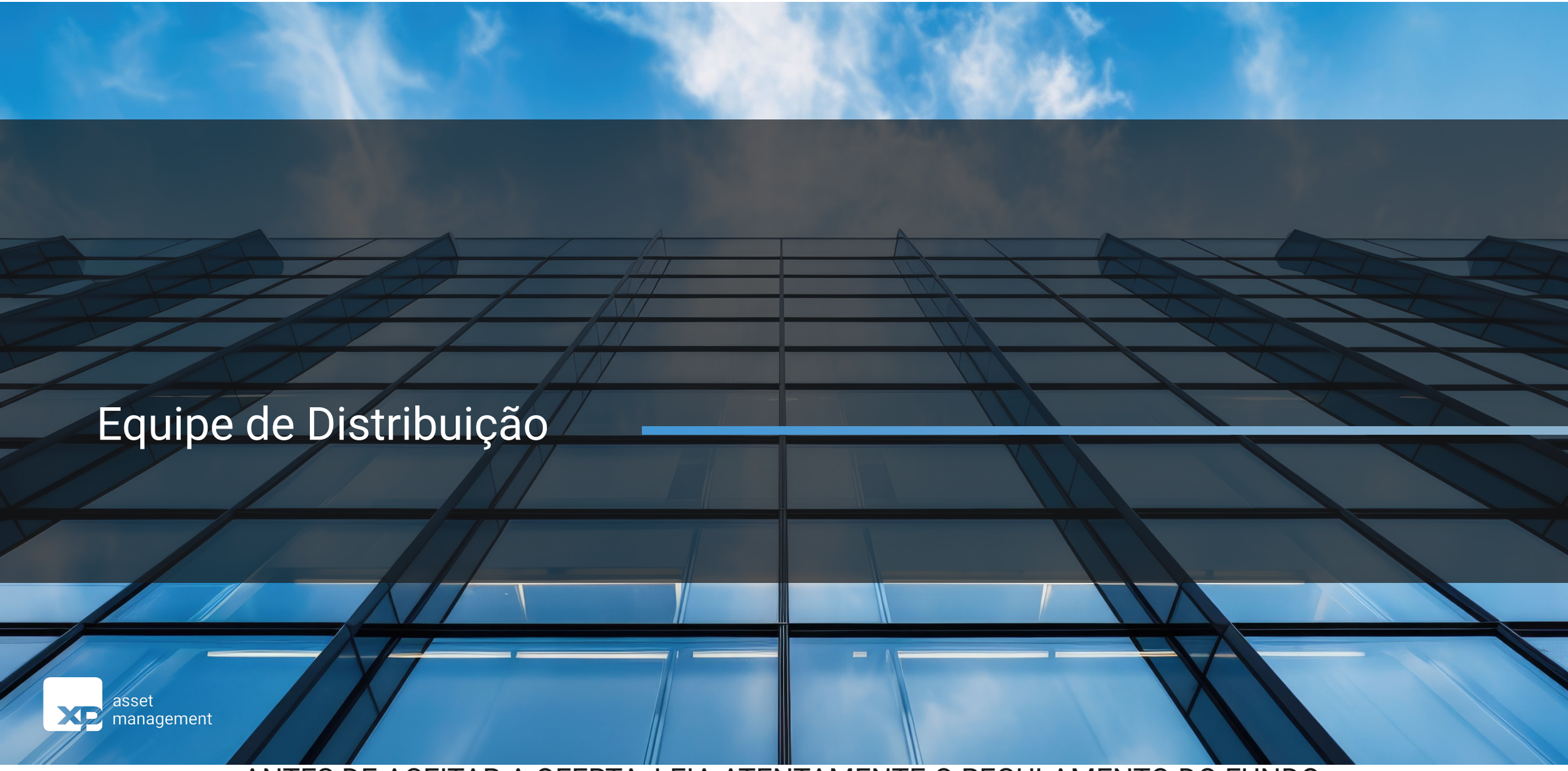
Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco referente a falhas operacionais do Fundo: Os Ativos Imobiliários e os demais ativos investidos pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais falhas operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Demais riscos: O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.



Equipe de Distribuição

asset management

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”

Equipe de Distribuição

Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Rafael Doring
Fernanda Pereira
Raphaela Oliveira

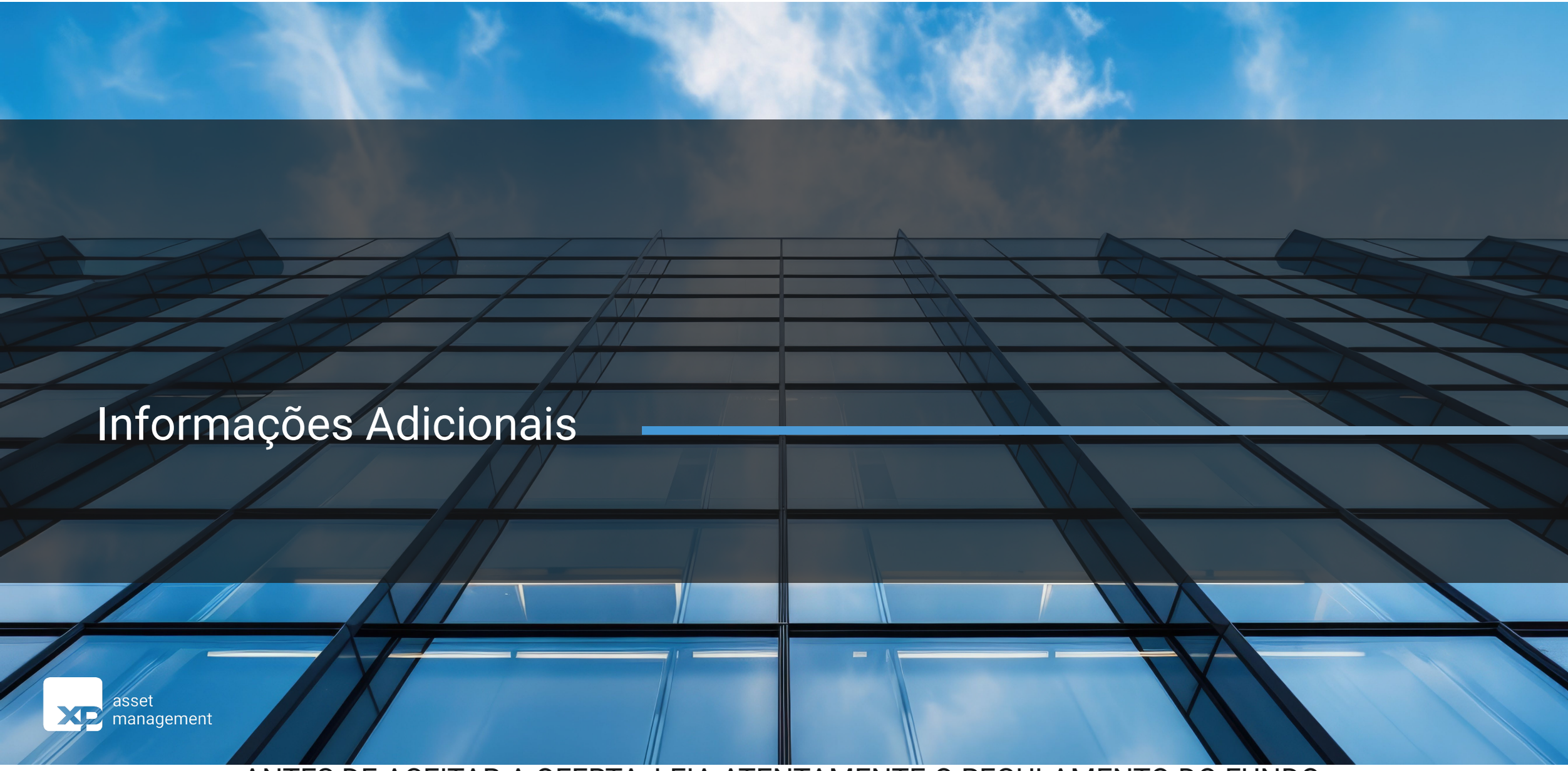
Distribuição Fundos

Lucas Brandao
Breno Laar
Felipe Zaramella
Henrique Floriani
Lara Piazza
Mariana Guimarães
Samylly Zanini
Vinícius Galvão

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

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”



Informações Adicionais

asset management

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”

Acesso aos Documentos da Oferta

Administradora: **https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html** (neste *website*, selecionar o Fundo e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Regulamento" ou na opção desejada);

Gestora: https://www.xpasset.com.br (neste *website*, acessar a seção "Ofertas Públicas", localizar o Fundo, selecionar "Acessar oferta", e, então, clicar no documento desejado);

Coordenador Líder: **www.xpi.com.br** (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e selecionar "Oferta pública"; em seguida, selecionar "Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário", e então, clicar na opção desejada);

CVM: **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* (a) acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Resolução CVM 160"; na seção "Consulta de Oferta Pública de Distribuição", buscar por "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada); ou (b) em "Principais Consultas" selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário II"; na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento, Aviso ao Mercado)" e, então, localizar o documento desejado); e

B3: **www.b3.com.br** (neste *website*, acessar "Menu", clicar em "Produtos e Serviços", selecionar "Soluções para emissores", clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", selecionar "Oferta em andamento", clicar em "Fundos", e, por fim, selecionar "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado).



Anexo I

- Características do Fundo
- XP Asset Management
- XP Asset – Real Estate

asset management

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”

Características do Fundo

Fundo	XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário
Administradora	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestora	XP Vista Asset Management Ltda.
Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Taxa Global	A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição"). Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos. A Taxa Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe indicadas no Anexo I.
Taxa de Performance	Não será cobrada Taxa de Performance
Classificação ANBIMA	FII Tijolo Renda – Segmento Escritórios
Características das Cotas	(i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, exceto nas hipóteses expressamente previstas no Regulamento.

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”

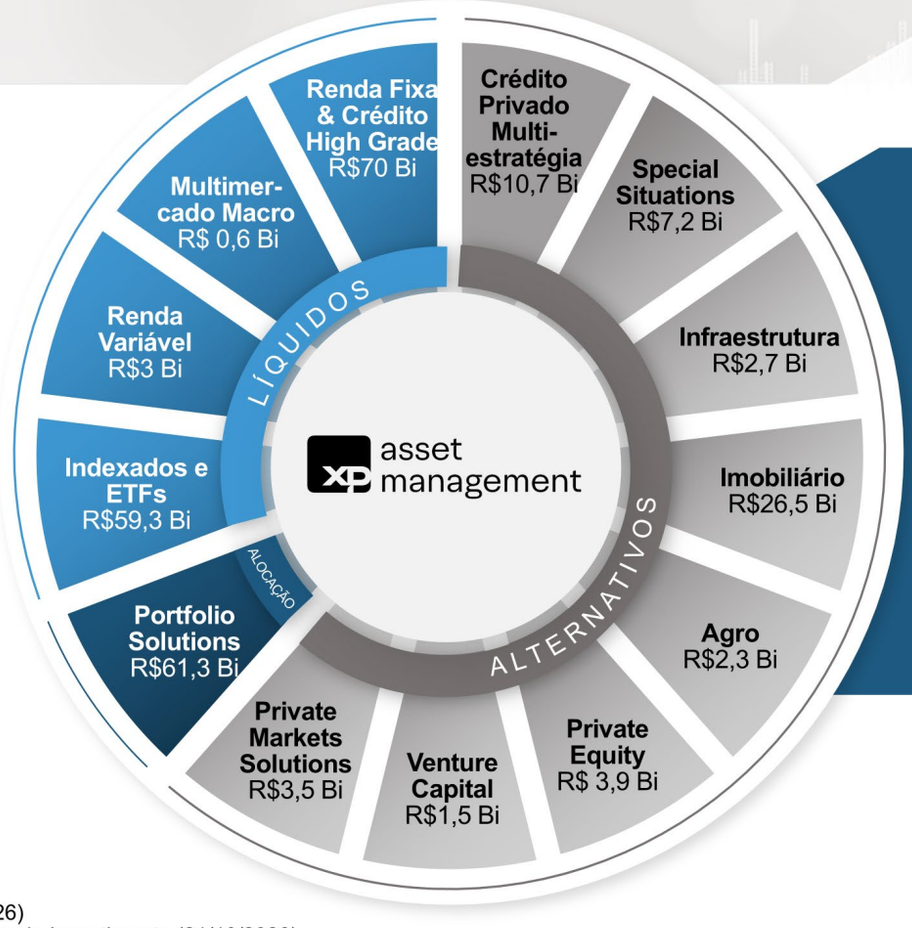
PRODUTOS
A ASSET MAIS COMPLETA DO BRASIL

R$303
BILHÕES*
SOB GESTÃO

+ 5
MILHÕES
DE COTISTAS

+ 210
PROFISSIONAIS

PRESENÇA
GLOBAL E LOCAL
SÃO PAULO, RIO DE JANEIRO,
MIAMI E NOVA YORK



13
ESTRATÉGIAS

20
ANOS DE HISTÓRIA

Fonte: Gerencial XP Asset Management (31/10/2026)
*Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento (21/10/2026)
Diferenças entre os valores de AUM decorrem da metodologia de cálculo. Para fins de análise por estratégia, a XP Asset exclui alocações internas entre fundos.

asset management

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”



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



XP Asset – Real Estate

asset
management

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”

XP Asset

asset management

Diferenciais estratégicos da XP Asset

Time sênior, alinhado e comprometido no longo prazo com a XP Asset

Aquisições com governança

Buscamos nos tornar sócios dos principais players de cada segmento, alavancando nossa capacidade de gestão sem abrir mão do alinhamento de interesses.

Histórico na economia real

Nossos gestores e especialistas possuem histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.

Cobertura de Segmentos

Oferecemos uma cobertura em todos os segmentos relevantes do mercado imobiliário local: crédito, desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais, lajes corporativas e shoppings.

Estrutura XP Asset

Combinação do Grupo XP, com práticas de governança e controles, conjuntamente com o modelo independente da Asset, no qual atuamos com dinamismo, meritocracia e foco no resultado dos fundos.

Fonte: XP Asset.

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”

Time

asset management

Pedro Carraz Gestor	Sócio da XP Inc., ingressou na XP Asset em 2017. Trabalha no mercado imobiliário desde 2007, tendo trabalhado na BRMalls Participações S/A durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Hoje é head de Real Estate e responsável pela gestão dos fundos imobiliários de Ativos Reais da XP Asset Management, incluindo shoppings, galpões, lajes corporativas e residencial. É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) e possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).
Luiz Bueno Galpões e Lajes Corporativas	Sócio da XP Inc., possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário. Anteriormente, foi analista da RB Capital Asset Management por 3 anos. Formado em Relações Internacionais (Facamp) e possui MBA em Engenharia Financeira (Poli-USP).
Felipe Teatini Shopping e Varejo	Sócio da XP Inc., ingressou na XP Asset em 2018, e é membro da equipe de gestão do XP Malls FII. Iniciou a carreira na SDA Gestão de Recursos, onde atuou em todas as áreas da gestora. Teve passagens pela Vinci Partners e BRMalls Participações, onde trabalhou na área de finanças corporativas e no shopping Jardim Sul.
Lucas Paravizo Head Controladoria e Engenharia	Sócio da XP Inc., trabalha no mercado imobiliário desde 2011. Anteriormente, foi associado da RB Capital, onde atuou por 6 anos em Informações Gerenciais, além de ter iniciado a carreira profissional na KPMG, onde atuou por quase 2 anos em IARCS – Internal Audit Risk and Compliance Services, através de auditorias internas em empreendimentos imobiliários e também nos setores de siderurgia e energia. Formado em Administração (Universidade Federal de Viçosa), possui MBA em Gestão Financeira na Fundação Getúlio Vargas (São Paulo/SP).

Fonte: XP Asset.

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”

Processo de Gestão

asset management

OPORTUNIDADES

Originação **ativa** por meio do ecossistema de originação XP e de relacionamento com corretoras e participantes de mercado

ANÁLISE DE CRÉDITO

Estudos e projeções **fundamentalistas** com indicadores e comparação com o mercado

Análise do **grupo corporativo**, do track record do *board* de diretores e de suas diretrizes estratégicas

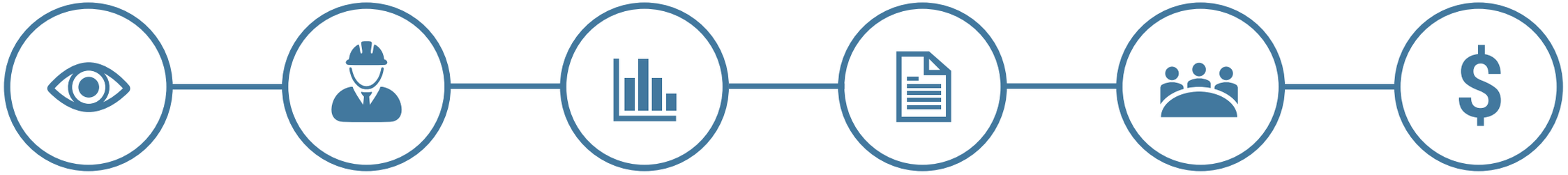
Apuração da **relevância** do **imóvel** para a operação do locatário

COMITÊ DE INVESTIMENTO

Composto por gestores e especialistas da XP Asset

Discricionariedade na tomada de decisão sobre a compra

Aprovações com **unanimidade**



ANÁLISE TÉCNICA DO IMÓVEL E DA OPERAÇÃO

Especificações técnicas e **padrão** construtivo

Localização, **infraestrutura** urbana disponível e **zoneamento**

Modelagem financeira da operação

DUE DILIGENCE

Contratação de **laudo ambiental, técnico-estrutural**, de **avaliação** e **contábil**

Due diligence legal

Confecção dos **instrumentos legais** da transação e de constituição de **garantias**

AQUISIÇÃO

Desembolso do preço de aquisição

Fonte: XP Asset.

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”

Gestão Ativa



PATRIMONIAL

Identificação da necessidade de execução de **obras corretivas** e **preventivas** para preservar o estado de conservação dos imóveis investidos

Análise de **benfeitorias** que possam contribuir para a majoração da eficiência no uso, na segurança e na comodidade dos locatários

Cobrança e acompanhamento de **garantias** prestadas pelas **construtoras**

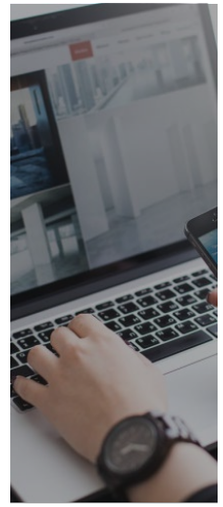
OPERACIONAL

Cobrança e **acompanhamento** do pagamento dos aluguéis e encargos e de garantias prestadas pelos locatários

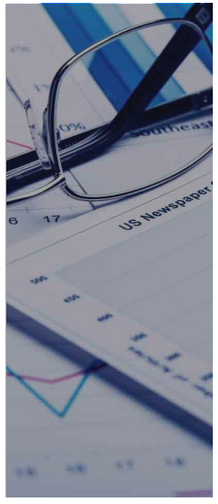
Negociações com atuais inquilinos

Prospecções de potenciais inquilinos

Monitoramento constante do mercado



GESTÃO ATIVA



MERCADOLÓGICA

Estudos e projeções **fundamentalistas** do fluxo de caixa completo contemplando indicadores e comparação com o mercado

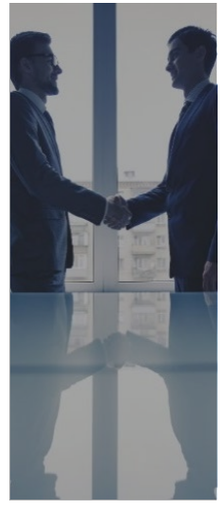
Análise do **grupo corporativo**, do track record do board de diretores e de suas **diretrizes estratégicas**

Apuração da **relevância** do **imóvel** para a operação do locatário

OPORTUNÍSTICA

Acompanhamento de **fatores externos** que possam impactar a região onde estão situados os ativos e reformular estratégias

Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido e geração de **lucros imobiliários**



Fonte: XP Asset.

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”



ANEXO V

Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Avaliação de Escritório

Laudo de Avaliação

LAUDO Nº 17.415/2026

Preparado para: XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Referência: Brazilian Financial Center - Avenida Paulista, 1374 - Bela Vista - São Paulo- SP

Novembro, 2026

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Barueri, 23 de novembro de 2026

À
XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de Escritório localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Brazilian Financial Center - Avenida Paulista, 1374 – Bela Vista - São Paulo – SP

De acordo com a proposta 11.499/2026, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 12 de novembro de 2026, a fim de estimar seu Valor de Mercado para criação do Fundo.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Diretor | CIVAS
Responsável Técnico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 5
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 7
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
4.1 ASPECTOS DA REGIÃO 8
4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS 10
4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO 10
4.4 ENTORNO IMEDIATO 10
4.5 ZONEAMENTO 11
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 13
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 13
5.2 CONSTRUÇÃO 13
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 14
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 22
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 22
7.2 METODOLOGIA 22
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 22
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 22
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 23
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 26
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 26
8.1 VALOR DE MERCADO 27
8.1.1 PREMISSAS 27
8.1.2 VALOR DE MERCADO 29
9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 30
10. TERMO DE ENCERRAMENTO 31

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
III – TRATAMENTO POR FATORES
IV – FLUXO DE CAIXA
V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
VI – DOCUMENTOS
VII – TABELAS DE AVALIAÇÃO
VIII - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
IX - DECLARAÇÃO

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Escritório em São Paulo - SP	
Solicitante:	XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do Valor de Mercado para criação do Fundo.
Data de Referência:	Novembro de 2026
Data da Vistoria:	12 de novembro de 2026
Endereço:	Brazilian Financial Center - Avenida Paulista, 1374 - Bela Vista
Município:	São Paulo - SP
Área BOMA:	32.637,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Escritório
Idade:	9 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (B)
Metodologia:	Método Comparativo Direto para a determinação do Valor de Mercado para Locação e Método de Capitalização da Renda para a determinação do Valor de Mercado.
Valor de Mercado:	**R$ 1.110.000.000,00 (Um bilhão, cento e dez milhões de reais)**
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Grau III

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 11.499/2026, a Colliers Technical Services Ltda ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Brazilian Financial Center - Avenida Paulista, 1374 - Bela Vista - São Paulo - SP, para a data-base de Novembro de 2026 para XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado do referido imóvel localizado em São Paulo - SP para criação do Fundo, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2025 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting*.

O valor de mercado do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda,

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão." [1]

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

[1] Tradução livre para "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*" – **Red Book**.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Outras considerações:

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do imóvel;
- Contrato de locação do imóvel;
- Planta do imóvel com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent Roll* atualizado do imóvel;
- Premissas da Renda Mínima Garantida.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e construções, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área BOMA Total
Rent Roll	N/A	32.637,00 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área BOMA: 32.637,00 m², conforme *Rent Roll.*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA REGIÃO

Endereço:	Brazilian Financial Center - Avenida Paulista, 1374 - Bela Vista
Cidade – Estado:	São Paulo - SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio Alto - Máximo
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial e Comercial
Acessibilidade:	Boa

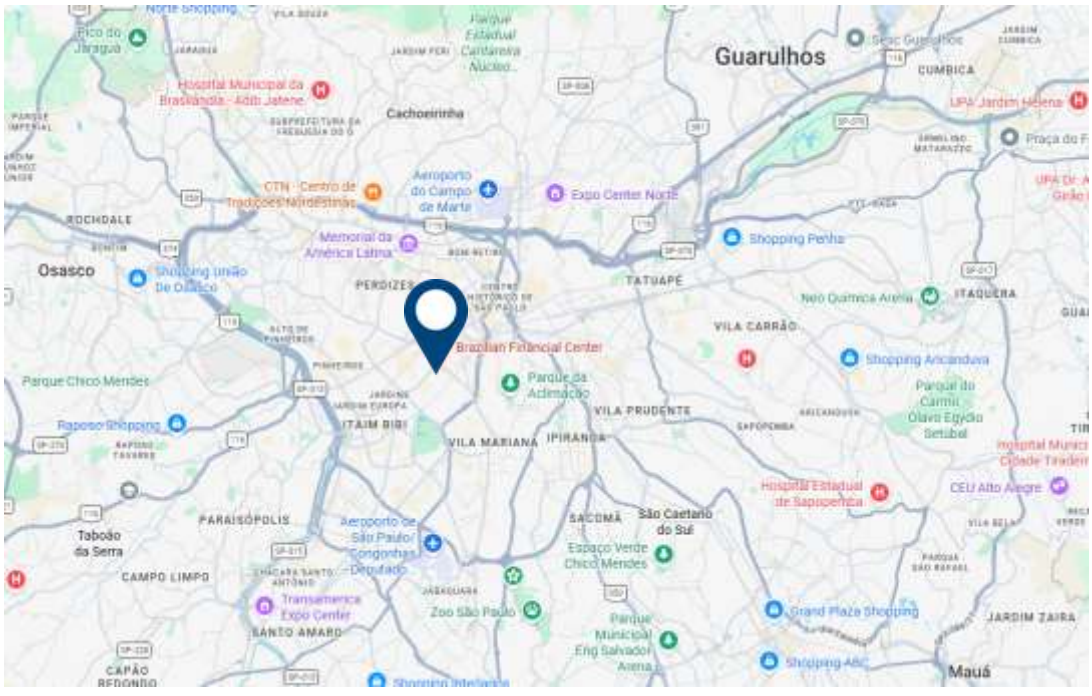


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

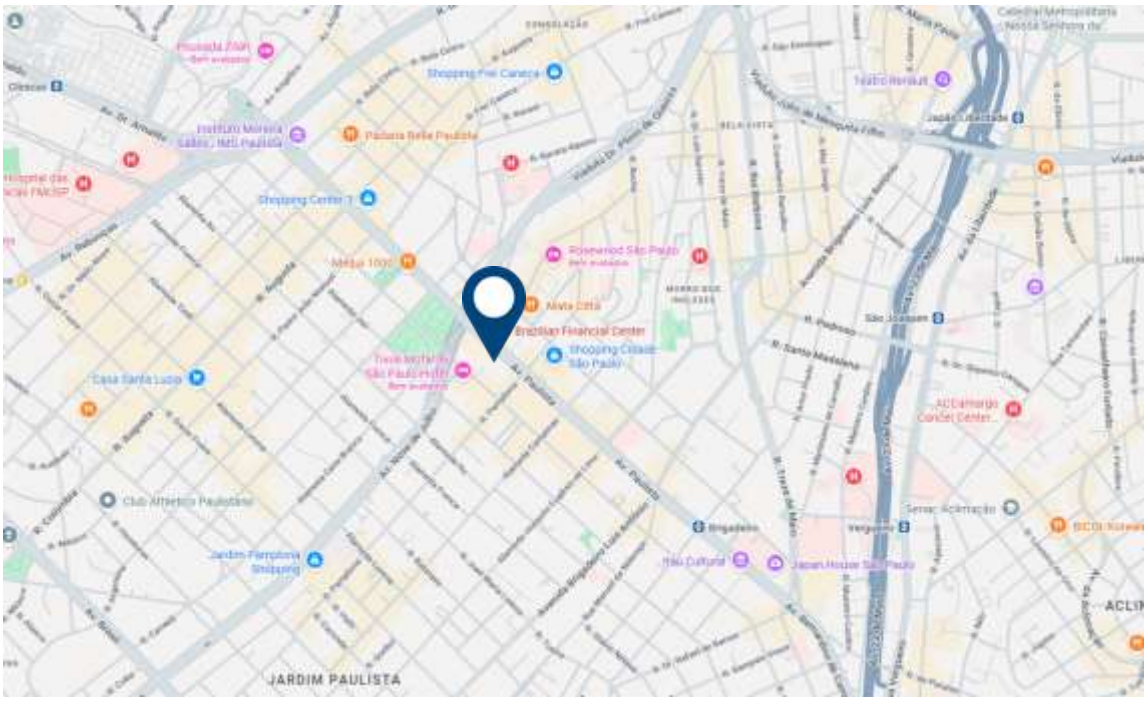


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

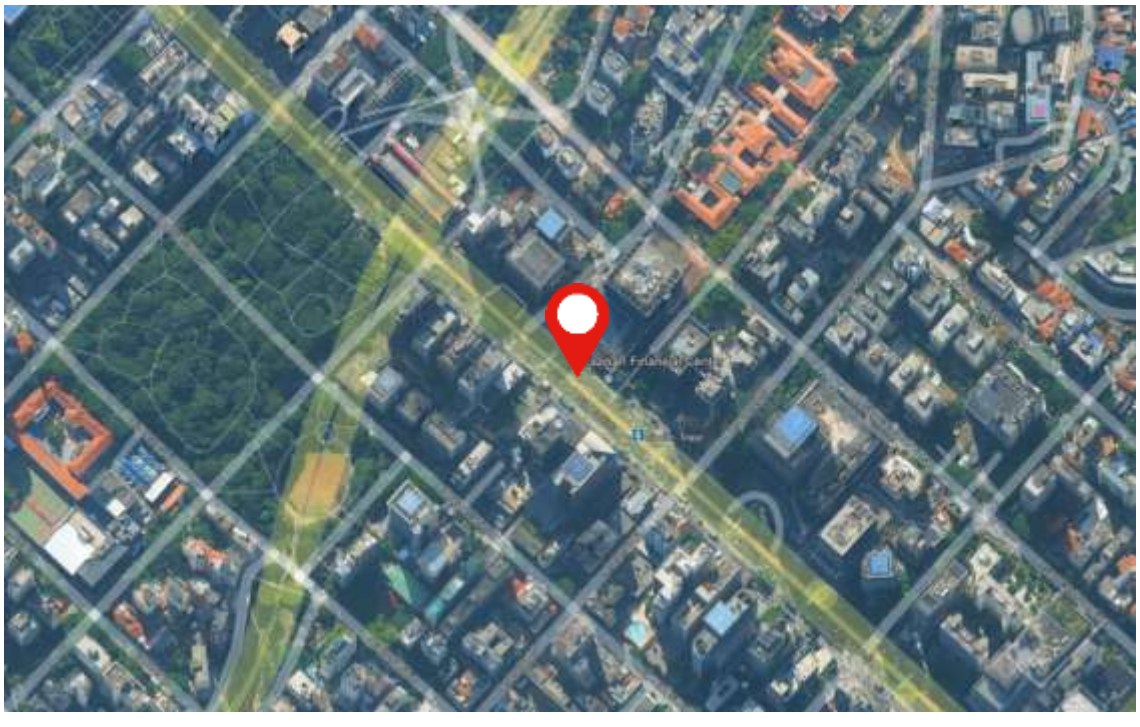


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– *FONTE: GOOGLE EARTH*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de Água:	:	Existente
Energia Elétrica:	:	Existente
Esgoto Pluvial:	:	Existente
Esgoto Sanitário:	:	Existente
Iluminação Pública:	:	Existente
Telefone:	:	Existente
Gás Canalizado	:	Existente
Pavimentação:	:	Asfalto/Concreto Liso

4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Comércio:	:	No local
Escola:	:	De 300m a 500m
Serviços Médicos:	:	De 300m a 500m
Recreação de Lazer:	:	De 100m a 300m
Correio:	:	De 500m a 1.000m
Agências Bancárias:	:	No local
Transporte:	:	No local

4.4 ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	:	Mista
Ocupação Residencial	:	Expressiva de Padrão Médio Alto - Máximo
Ocupação Comercial	:	Expressiva de Padrão Médio Alto - Máximo
Ocupação Industrial	:	Inexpressiva
Distância do Centro	:	Aproximadamente 3,0 Km
Principais Vias de Acesso	:	Avenida Paulista, Avenida Nove de Julho, Rua da Consolação e Alameda Santos
Pontos de Destaque:	:	MASP, Parque Trianon, Shopping Cidade São Paulo e Estação Trianon-Masp

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4.5 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

De acordo com o zoneamento do município de São Paulo - SP, que é regido pela Lei 16.402, de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO – *FONTE: LEI ZONEAMENTO*

PARÂMETROS URBANISTICOS:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,00 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação – 85 % da área do terreno

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

DESCRIÇÃO:

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

- Superfície: Seca
- Topografia: Plana
- Frente: No nível do logradouro

5.2 CONSTRUÇÃO

A área BOMA total é de 32.637,00m², conforme documentação fornecida.

A construção possui as seguintes características principais:

Características Principais:

Padrão Construtivo:	Escritório Superior c/ elevador - Máximo
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento:	Pintura sobre alvenaria e blocos de concreto
Fachada:	Revestimento em vidros refletivos
Idade:	9 anos
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (B)

Acabamentos:

Piso:	Mármore, porcelanato, cerâmica e cimentado
Paredes:	Mármore, massa sob pintura e placas cerâmicas
Forro:	Gesso
Esquadrias:	Alumínio

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

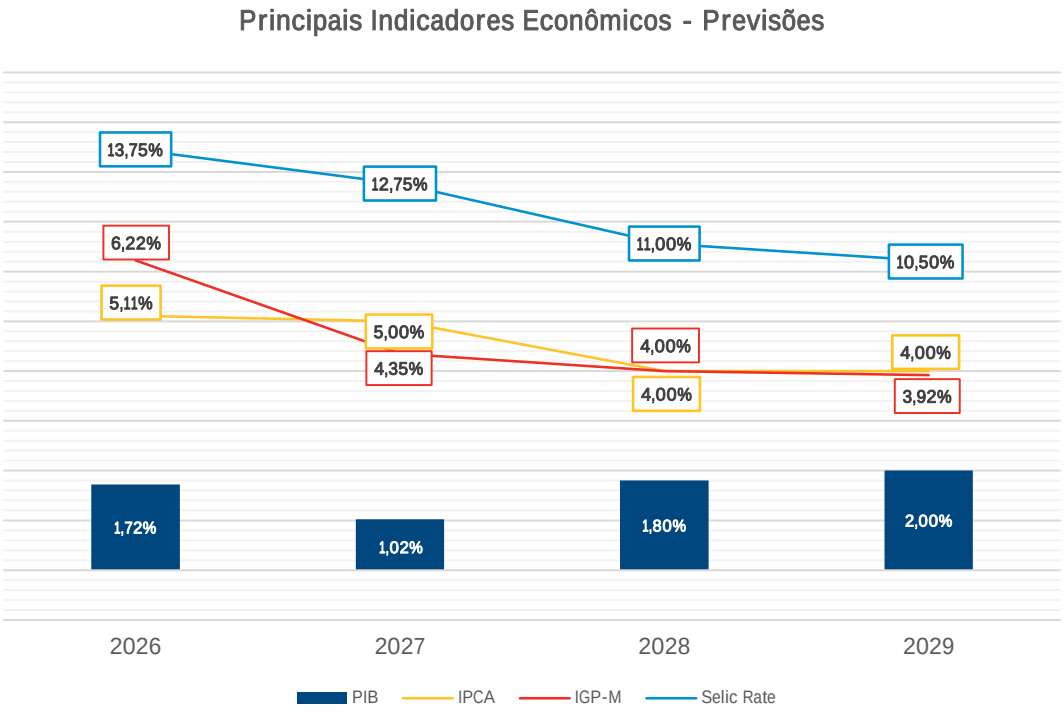
A economia brasileira encerra outubro de 2026 sob um quadro de crescimento moderado e de perda gradual de dinamismo. As projeções mais recentes do mercado indicam expansão do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,72% em 2026 e de 1,02% em 2027. A leitura é compatível com a continuidade dos efeitos defasados da política monetária restritiva sobre o consumo, o crédito e os investimentos, ainda que o mercado de trabalho, a agropecuária e a indústria extrativa permaneçam como fatores de sustentação da atividade.

No ambiente externo, permanecem relevantes as incertezas associadas aos conflitos geopolíticos, à volatilidade dos preços de petróleo e energia e à política comercial das principais economias. Para o Brasil, esses movimentos apresentam efeitos mistos: de um lado, podem elevar custos de insumos, fretes e combustíveis e dificultar a convergência da inflação; de outro, preços mais firmes de commodities e o elevado diferencial de juros podem favorecer exportações, entrada de capital estrangeiro e sustentação do real.

A inflação segue como o principal condicionante da política monetária. O Relatório Focus com dados até 13/11/2026 aponta IPCA de 5,11% em 2026 e de 5,00% em 2027, ainda acima do centro da meta. Nesse contexto, a expectativa é de flexibilização apenas gradual da taxa básica de juros, com Selic de 13,75% ao final de 2026 e de 12,75% ao final de 2027. Assim, as condições de financiamento devem permanecer restritivas no curto prazo, especialmente para setores intensivos em crédito, como construção civil, incorporação e mercado imobiliário comercial.

Para o mercado imobiliário, o cenário combina vetores de curto prazo ainda desafiadores com uma perspectiva de melhora gradual. O custo de capital elevado tende a limitar a alavancagem, reduzir a velocidade de novos lançamentos e manter maior seletividade na aquisição de ativos. Em contrapartida, a eventual consolidação do ciclo de queda dos juros ao longo de 2027 poderá contribuir para a redução das taxas de desconto, recuperação da liquidez e reprecificação positiva de ativos com renda estável, contratos de longo prazo e boa qualidade creditícia.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fonte: Projeções do Relatório Focus, gráfico produzido pela Colliers

A reeleição do presidente Luiz Inácio Lula da Silva indica continuidade das principais diretrizes econômicas e sociais a partir de 2027, reduzindo o risco de ruptura imediata na condução das políticas públicas. Para a atividade econômica, a manutenção de programas de transferência de renda, investimentos públicos e políticas de estímulo ao consumo pode preservar algum suporte à demanda doméstica. Contudo, esse efeito deverá ser limitado pelo patamar ainda elevado dos juros e pela necessidade de compatibilizar a agenda de crescimento com a sustentabilidade das contas públicas.

O principal ponto de atenção para o início do novo mandato será a política fiscal. A trajetória da dívida pública, o cumprimento das metas fiscais e a composição do eventual ajuste entre aumento de receitas e controle de despesas influenciarão diretamente as expectativas de inflação, o câmbio e a curva de juros de longo prazo. Uma sinalização crível de disciplina fiscal poderá ampliar o espaço para redução da Selic e melhorar as condições de crédito. Em sentido contrário, medidas que impliquem expansão permanente de gastos sem fontes de financiamento poderão elevar os prêmios de risco e retardar a flexibilização monetária.

Para o setor imobiliário, a evolução do novo governo será especialmente relevante por meio de quatro canais: custo de financiamento, disponibilidade de crédito, investimentos em infraestrutura e políticas habitacionais. A continuidade ou ampliação de programas como o Minha Casa, Minha Vida tende a sustentar a construção residencial de menor e média renda, enquanto concessões, parcerias público-privadas e obras de mobilidade podem induzir valorização regional e novas frentes de desenvolvimento. Nos segmentos corporativo, logístico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

e de renda, entretanto, a retomada mais consistente dependerá principalmente da redução dos juros reais e da melhora da confiança empresarial.

Panorama do Setor de Escritórios

Visão Geral

A cidade de São Paulo encerrou setembro com crescimento do estoque e recorde de área contratada para um trimestre nos últimos 5 anos. Os novos empreendimentos ampliaram o inventário corporativo para mais de 6 milhões de m² nas principais regiões da capital e as locações somaram 218 mil m².

Movimentações

O inventário locado de prédios Classe A+ e A no terceiro trimestre foi de 160 mil m², alta de 68% em relação ao mesmo período do ano anterior. Pinheiros liderou as contratações, com 60 mil m², seguido pela Berrini, onde foram negociados 25 mil m². Juntas, as duas regiões responderam por 53% da área locada. As principais transações pertencem a empresas dos setores financeiro, farmacêutico e imobiliário.

Na Classe B, as novas locações somaram 53 mil m², resultado 4% acima do observado no terceiro trimestre de 2025. Chácara Santo Antônio e Vila Olímpia concentraram metade da demanda contratada. Dentre as maiores locações, os destaques foram empresas ligadas aos segmentos automotivo e tecnologia.

Para os empreendimentos do tipo Boutique, a absorção bruta foi de 6 mil m², queda de 33% se comparado ao terceiro trimestre do ano anterior. Nova Faria Lima, Pinheiros e Itaim Bibi lideraram o ranking das regiões com maior área locada.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



FONTE: COLLIERS

Novo estoque

Cinco empreendimentos receberam habite-se no período, sendo apenas dois localizados em CBD, que adicionaram cerca de 147 mil m² ao estoque existente da cidade. A Chácara Santo Antônio recebeu o maior projeto, de 99 mil m². O segundo edifício, com 48 mil m², foi construído em Pinheiros. Os outros três projetos estão nas regiões Jardins e Moema.

Ao final de setembro, o inventário de São Paulo totalizava 6,1 milhões de m². Desse volume, 3,9 milhões de m² pertencem às classes A+ e A, 1,8 milhão de m² à Classe B e 353 mil m² ao segmento Boutique.

Taxa de Vacância

Mesmo com o aumento das locações, a taxa de vacância apresentou pouca oscilação devido às novas entregas. Considerando todas as classes, o indicador ficou em 14%, valor semelhante ao observado segundo trimestre do ano.

A taxa de vacância dos empreendimentos Classe A+ e A está em 16%. Santo Amaro, Marginal Pinheiros e Chácara Santo Antônio possuem mais de 40% do seu estoque disponível, enquanto Nova Faria Lima, Faria Lima, Itaim Bibi, Berrini, Pinheiros, Paulista, JK e Rebouças operam abaixo de 10%.

Na Classe B, a vacância é de 12%. Santo Amaro possui o maior indicador, de 77%. Nova Faria Lima, JK, Faria Lima, Itaim Bibi e Rebouças estão abaixo de 5%. Entre os ativos Boutique, o índice segue em 9%. Nova Faria Lima e Rebouças não apresentaram área vaga. Itaim Bibi e Pinheiros aparecem com as maiores taxas, de 22% e 17%, respectivamente.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



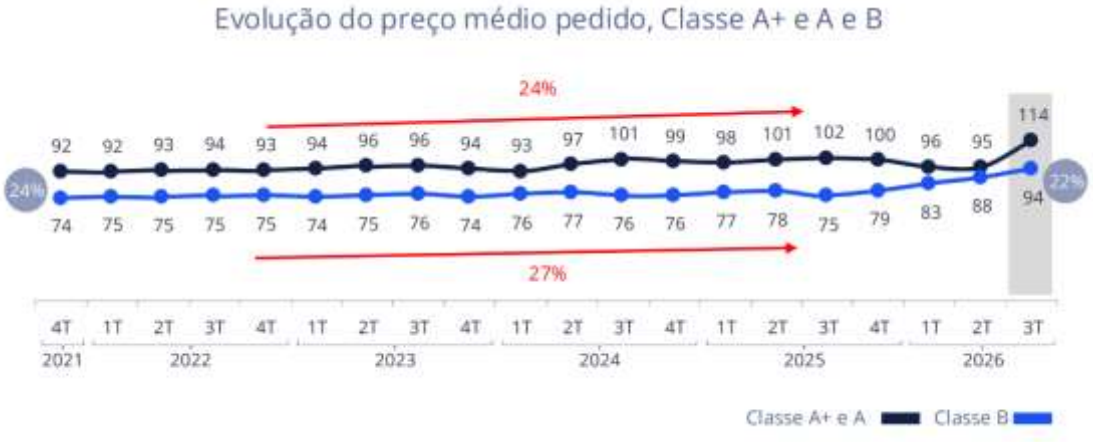
FONTE: COLLIERS

Preço de Locação (R$/m²/mês)

A cidade de São Paulo registrou alta de 14% no preço médio pedido de locação. O valor médio pedido dos edifícios Classe A+ e A atingiu R$ 114/m²/mês, com as regiões de Itaim Bibi e Nova Faria Lima apresentando médias acima de R$ 300/m²/mês. Os menores valores são encontrados em Santo Amaro e Marginal Pinheiros, onde as médias estão abaixo de R$ 50/m²/mês.

Na Classe B, a média é de R$ 94/m²/mês. Os preços mais altos estão na Faria Lima, de R$ 210/m²/mês, na JK, de R$ 188/m²/mês, e na Vila Olímpia, de R$ 170/m²/mês. Chácara Santo Antônio e Santo Amaro apresentam médias abaixo de R$ 60/m²/mês.

O valor médio do segmento Boutique é de R$ 258/m²/mês. Faria Lima e Itaim Bibi possuem os maiores valores, de R$ 395/m²/mês e R$ 313/m²/mês, nesta ordem. Os preços mais baixos estão na Paulista, de R$ 112/m²/mês.



FONTE: COLLIERS

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Inventário Futuro

O estoque em construção é de aproximadamente 300 mil m², sendo 74% Classe A+ e A, 20% Classe B e 6% do segmento Boutique. Chucri Zaidan e JK concentram os maiores edifícios de alto padrão, enquanto Pinheiros lidera entre os empreendimentos Boutique e Paulista e Barra Funda os imóveis em desenvolvimento da Classe B.

Para o quarto trimestre de 2026, estão previstos 9 projetos, que somam 115 mil m².

O maior deles está na Chucri Zaidan e encontra-se pré-locado para uma empresa financeira. O cronograma de entrega deve seguir o calendário abaixo, podendo sofrer alterações conforme a evolução das obras.



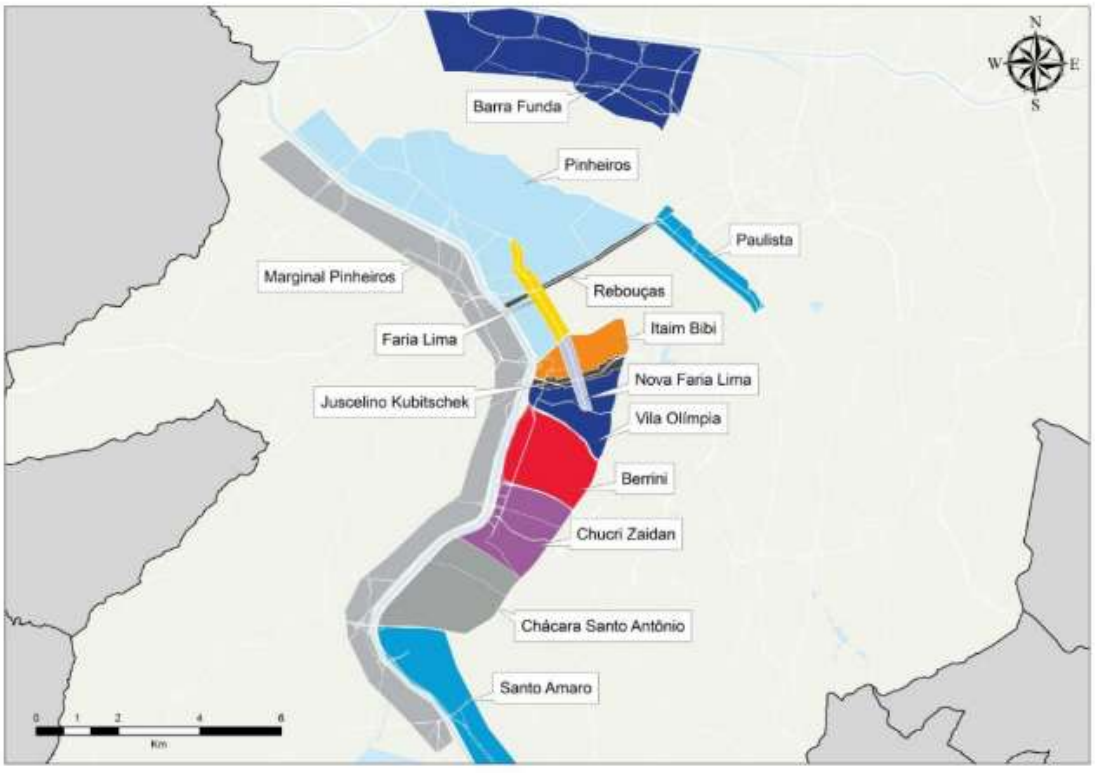
FONTE: COLLIERS

Venda

Durante o terceiro trimestre, ao menos nove edifícios corporativos foram comercializados, a cap rates entre 8% e 10%. A maior transação envolveu a venda de dois ativos que somam aproximadamente 40 mil m², por R$ 1,1 bilhão.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

MAPA DAS REGIÕES



FONTE: COLLIERS

Dados de Office – Classe A+ A

Região	Inventário Existente (m²)	Taxa de Vacância	Absorção Bruta (m²)	Absorção Líquida (m²)	Inventário em Construção (m²)	Inventário em Projeto (m²)	Preço Médio Pedido (R$ / m² / mês)
Barra Funda	278.609	14%	9.298	6.864	0	0	85
Berrini	390.683	7%	24.905	16.449	0	0	116
Chácara Santo Antônio	342.066	40%	17.617	12.039	12.383	0	105
Chucri Zaidan	834.367	13%	5.072	927	90.895	83.525	115
Faria Lima	59.674	7%	3.420	2.365	0	0	200
Itaim Bibi	91.941	7%	2.965	-6.379	7.202	7.460	326
JK	282.814	3%	2.914	2.914	55.000	0	280
Marginal Pinheiros	339.418	47%	14.269	-4.831	0	0	43
Nova Faria Lima	416.079	8%	9.478	2.488	21.113	0	308
Paulista	194.255	3%	7.306	-1.487	0	0	134
Pinheiros	427.980	4%	59.732	55.389	2.675	5.585	160
Rebouças	31.392	0%	0	0	25.984	57.000	-
Santo Amaro	98.985	64%	1.292	884	0	0	28
Vila Olímpia	153.043	22%	1.626	-2.093	8.662	0	233
São Paulo	**3.941.309**	**16%**	**159.893**	**85.531**	**223.914**	**153.570**	**114**

FONTE: COLLIERS

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta de imóveis na região encontram-se áreas com dimensões entre 362,88 m² a 1.206,93 m² de área BOMA e valores ofertados que variam de R$ 135,00/m² a R$ 190,00/m², variação ligada à localização, estado de conservação, padrão construtivo e entre outros.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixa
Prazo de Absorção para Locação:	3 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média-Alta
Prazo de Absorção para Venda:	6 a 12 meses
Público-alvo Venda:	Fundos de investimento e investidores de grande porte

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2025 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work, 102 – Implementation* e *103 – Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como suas alterações posteriores introduzidas pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de locação.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7** do **Anexo VII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de locação de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis.

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de locação do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R$ 370,00/vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA:	2.303,10 m²
Quantidade de Vagas:	26
Valor da Vaga:	R$ 370
Índice de Local:	332,75
Padrão da Construção:	2,520
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	9
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,929
Cota-parte de terreno:	35%
Cota-parte de construção:	65%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

A pedido do cliente, as informações de locação foram removidas deste relatório, em respeito à sua confidencialidade e relevância estratégica.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

8.1 VALOR DE MERCADO

A estimativa do valor de mercado do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

8.1.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

A pedido do cliente, as informações de locação foram removidas deste relatório, em respeito à sua confidencialidade e relevância estratégica.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.4 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 03 meses
- Carência: 03 meses
- Probabilidade de Renovação: 90%
- Crescimento Real: 1,75% ao ano

- Estacionamento

Conforme premissa formalmente informada pela Contratante, foram consideradas na presente avaliação as receitas provenientes da operação de estacionamento do imóvel, estando a respectiva documentação em posse da Colliers para eventual consulta.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

- Prêmio de Locação

Para o imóvel Brazilian Financial Center, foram considerados no fluxo de caixa da avaliação os valores e respectivos períodos de recebimento relacionados às condições comerciais estabelecidas entre as partes, incluindo os valores mínimos de receita, os períodos de vigência, os critérios de reajuste e os recebimentos previstos para os exercícios de 2027, 2028 e 2029.

As referidas premissas foram formalmente disponibilizadas pela Contratante, encontrando-se a documentação correspondente em posse da Colliers para eventual consulta.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos, considerando probabilidade de renovação de 90%, incidem as seguintes despesas:

  - IPTU: R$ 11,68 /m²/mês
  - Condomínio: R$ 27,53/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,0 vez o valor do aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,0% do valor de venda.

- Gestão de Locação

Foi considerado 1,0% do valor locativo mensal referente à gestão de locação por empresa especializada.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,0% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

8.1.2 VALOR DE MERCADO

O valor de mercado do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Valor de Mercado: R$ 1.110.000.000,00

(Um bilhão, cento e dez milhões de reais)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado: **R$ 1.110.000.000,00**

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Valor de Mercado pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado: R$ 1.110.000.000,00

(Um bilhão, cento e dez milhões de reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 31 (trinta e um) folhas e 9 (nove) anexos.

Barueri, 23 de novembro de 2026

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Diretor | CIVAS
Responsável Técnico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo I

Relatório Fotográfico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Via de acesso ao imóvel



Via de acesso ao imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Via de acesso ao imóvel



Via de acesso ao imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

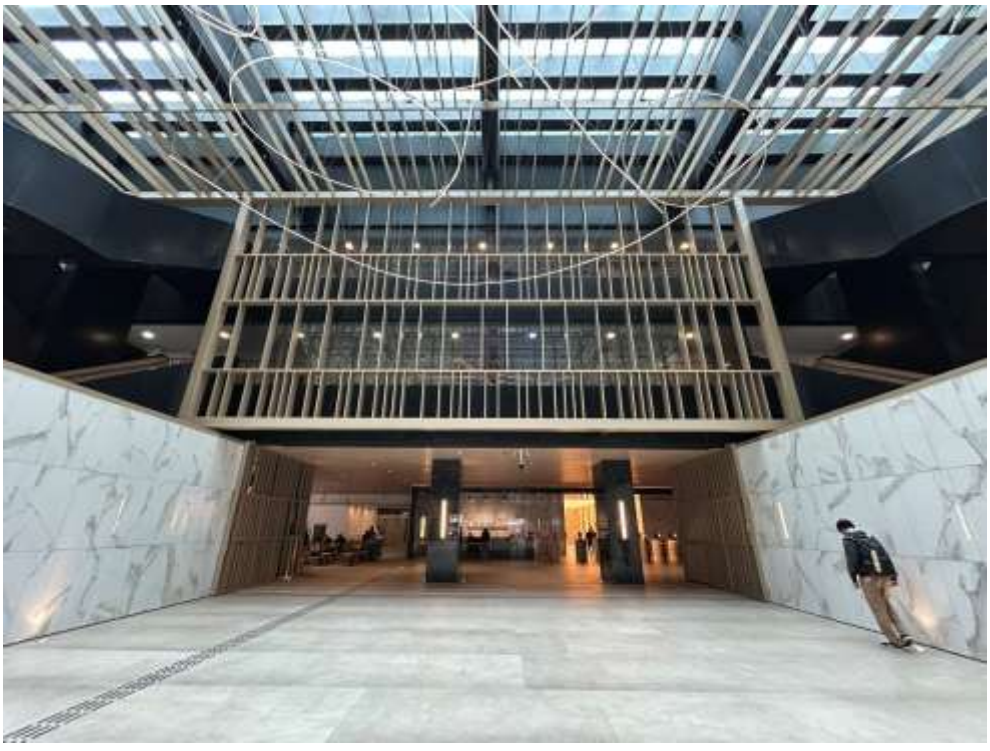


Vista interna do imóvel

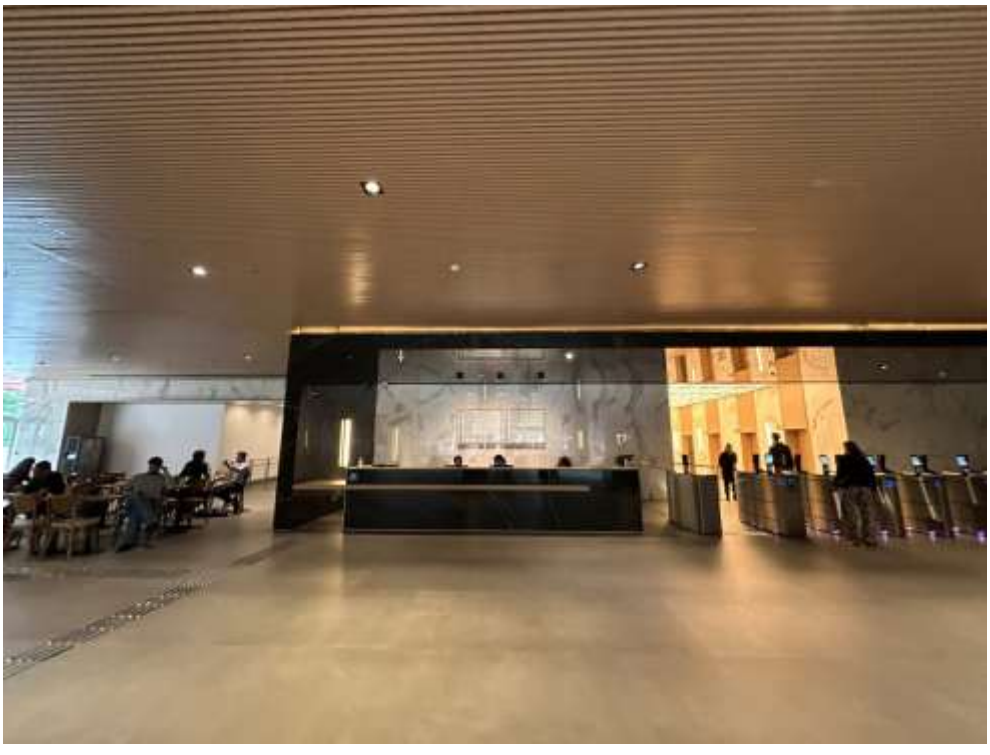


Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel

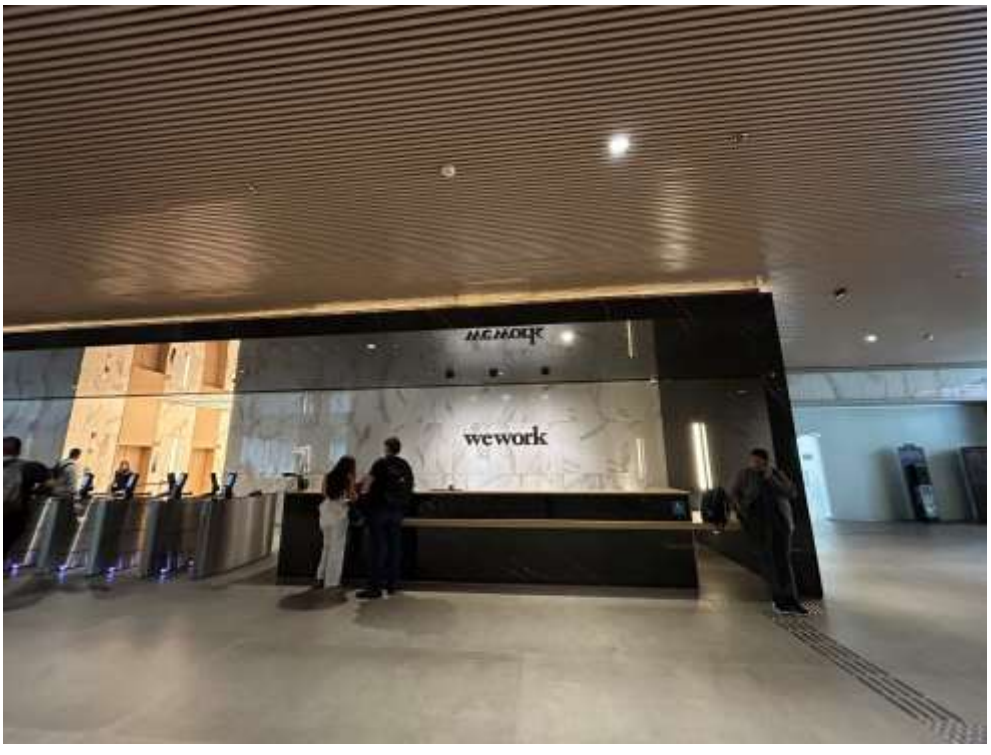


Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

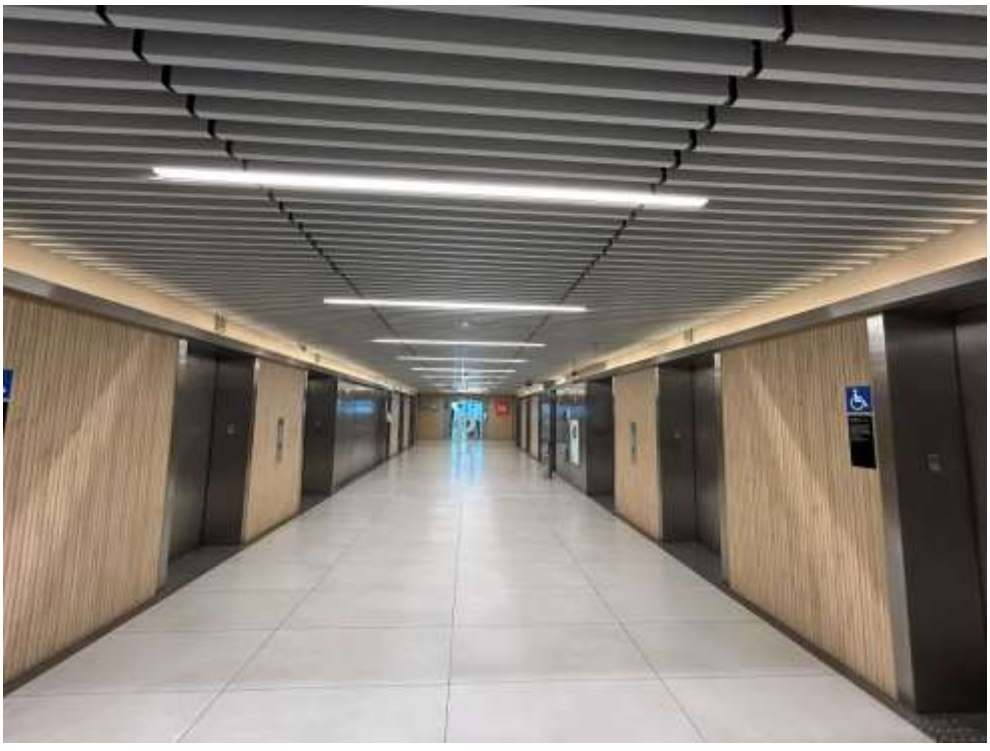


Vista interna do imóvel

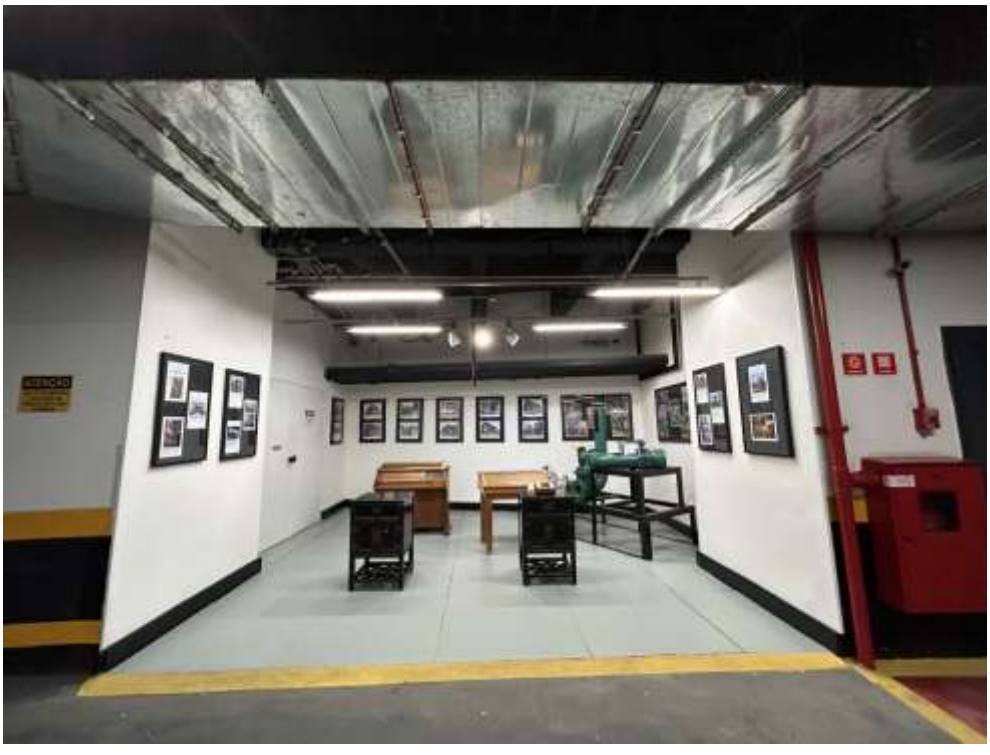


Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

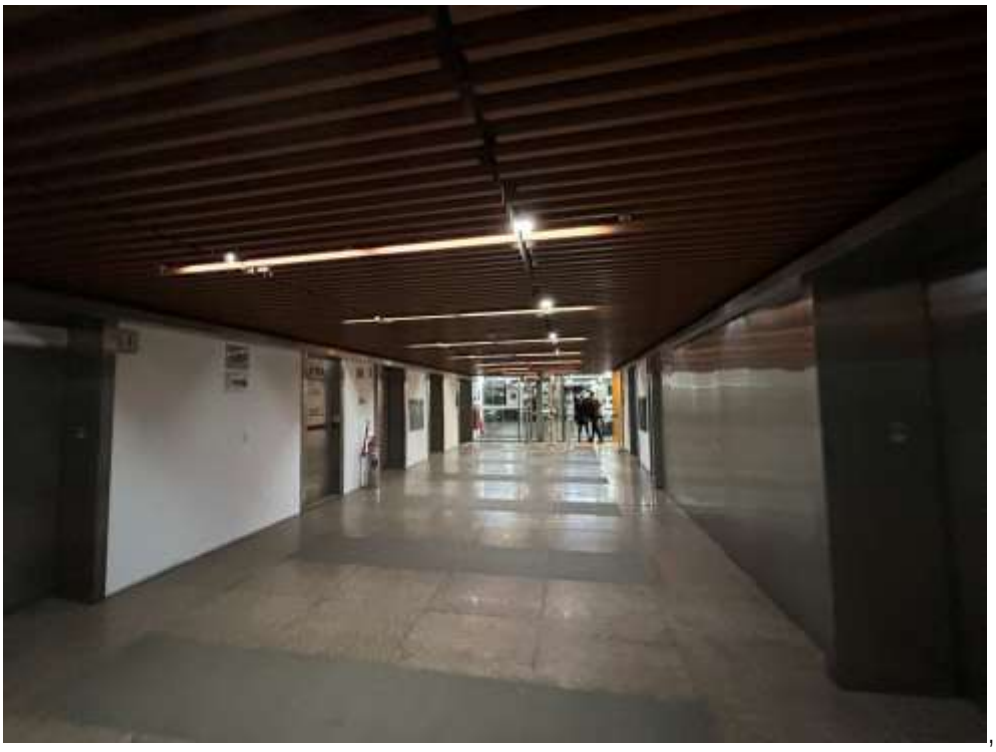


Vista interna do imóvel

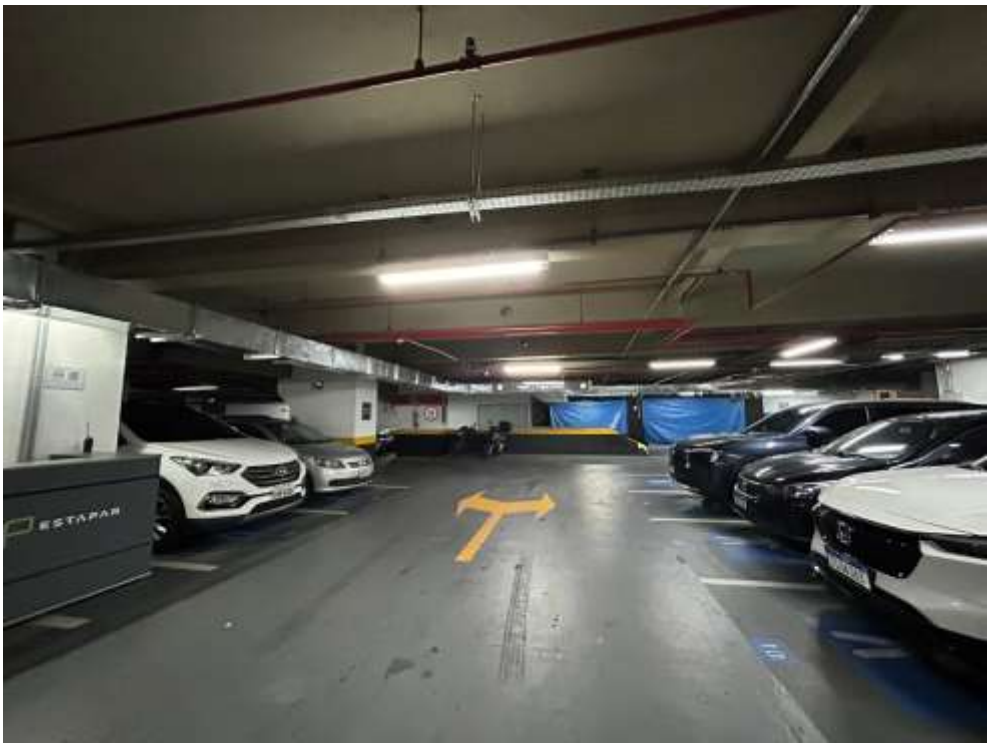


Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

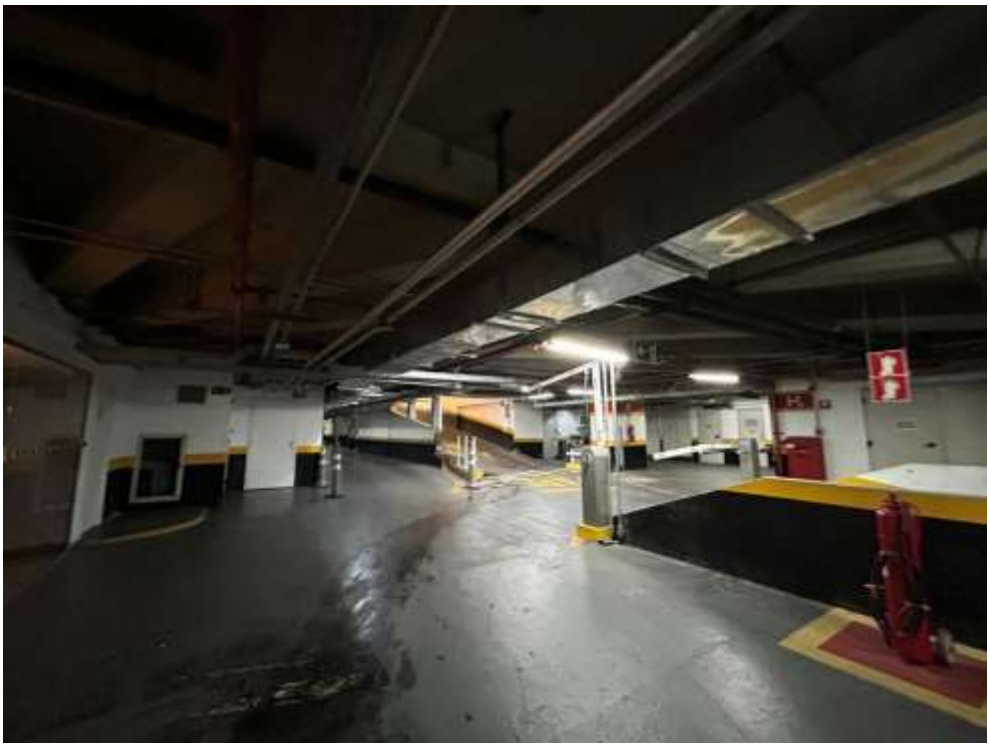


Estacionamento/Subsolo

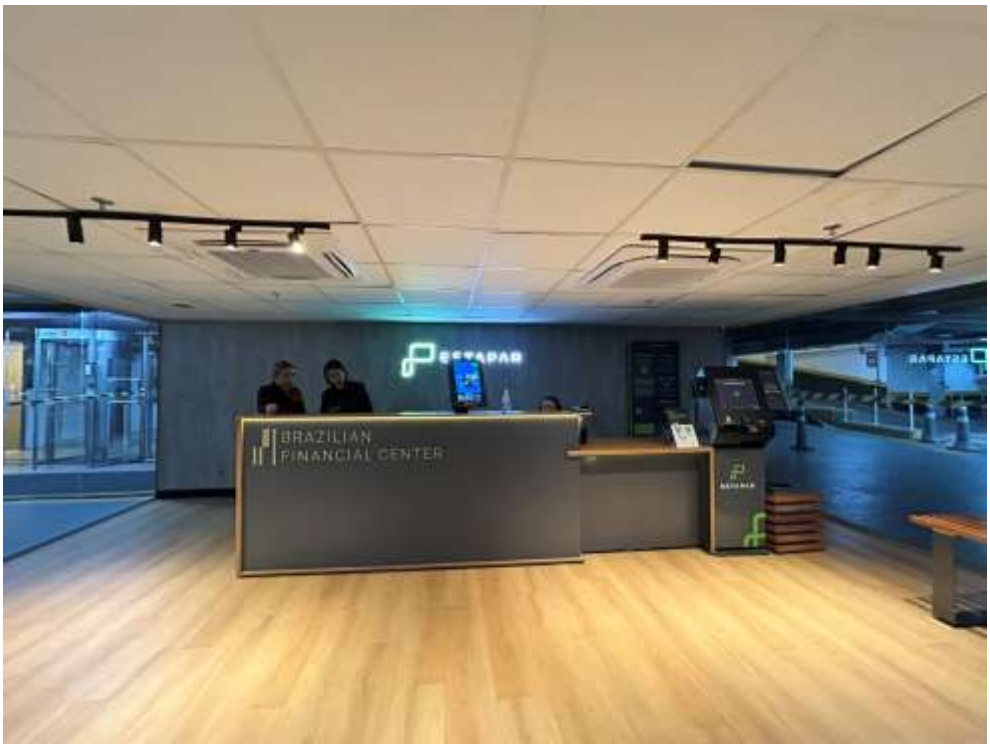


Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

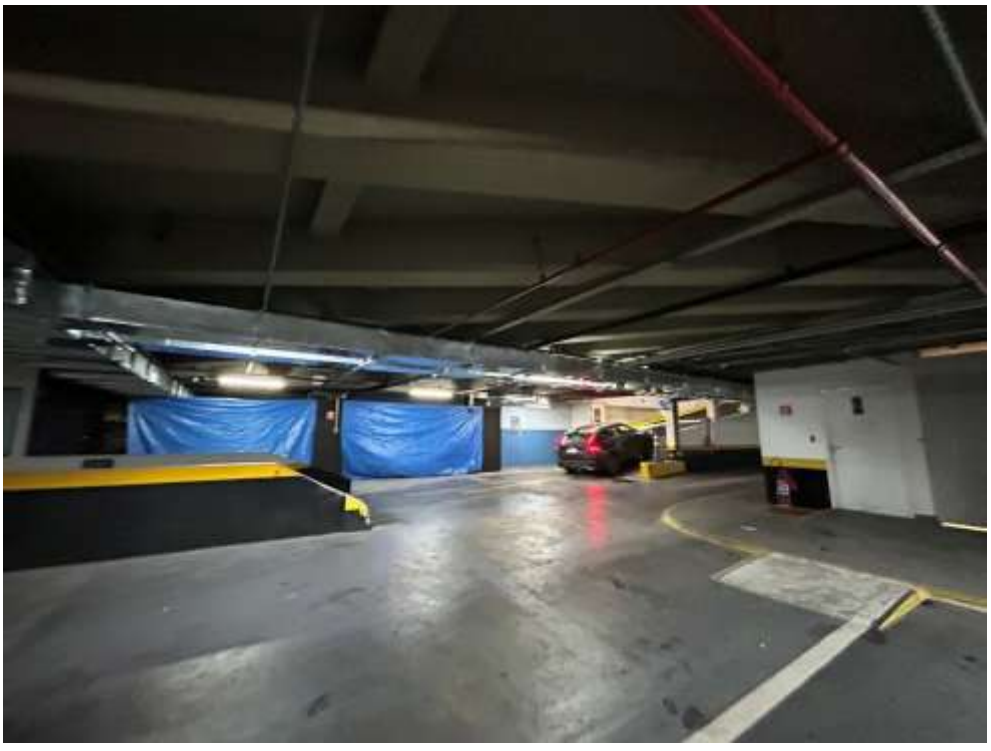


Estacionamento/Subsolo



Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

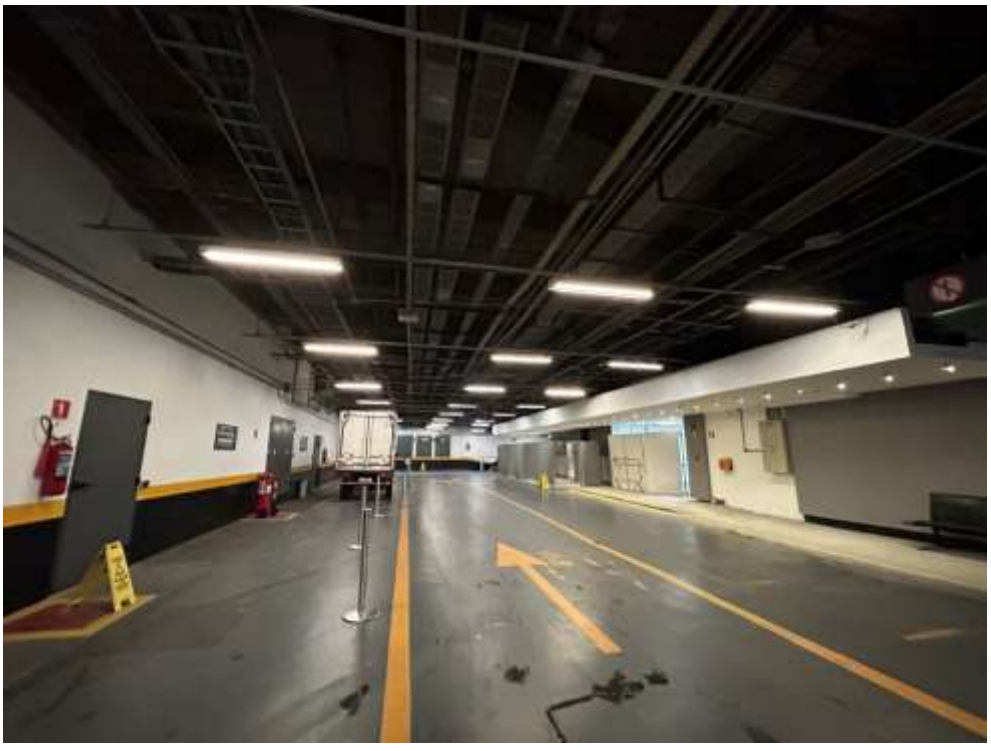


Estacionamento/Subsolo



Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Estacionamento/Subsolo

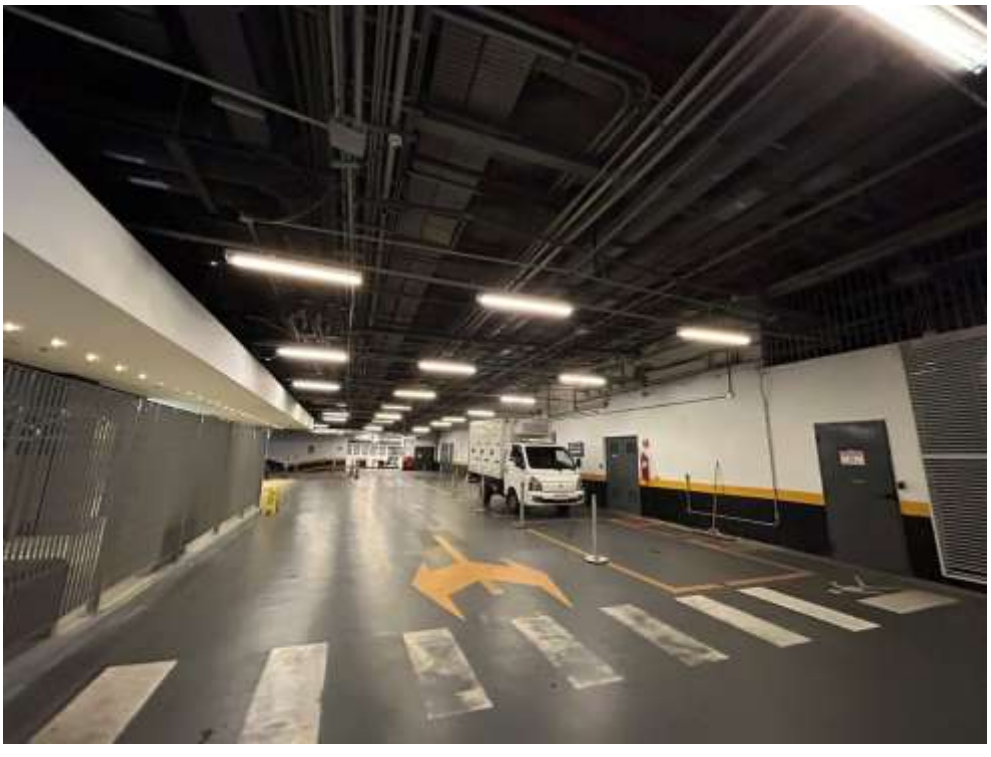


Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Estacionamento/Subsolo



Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo II

Elementos Comparativos

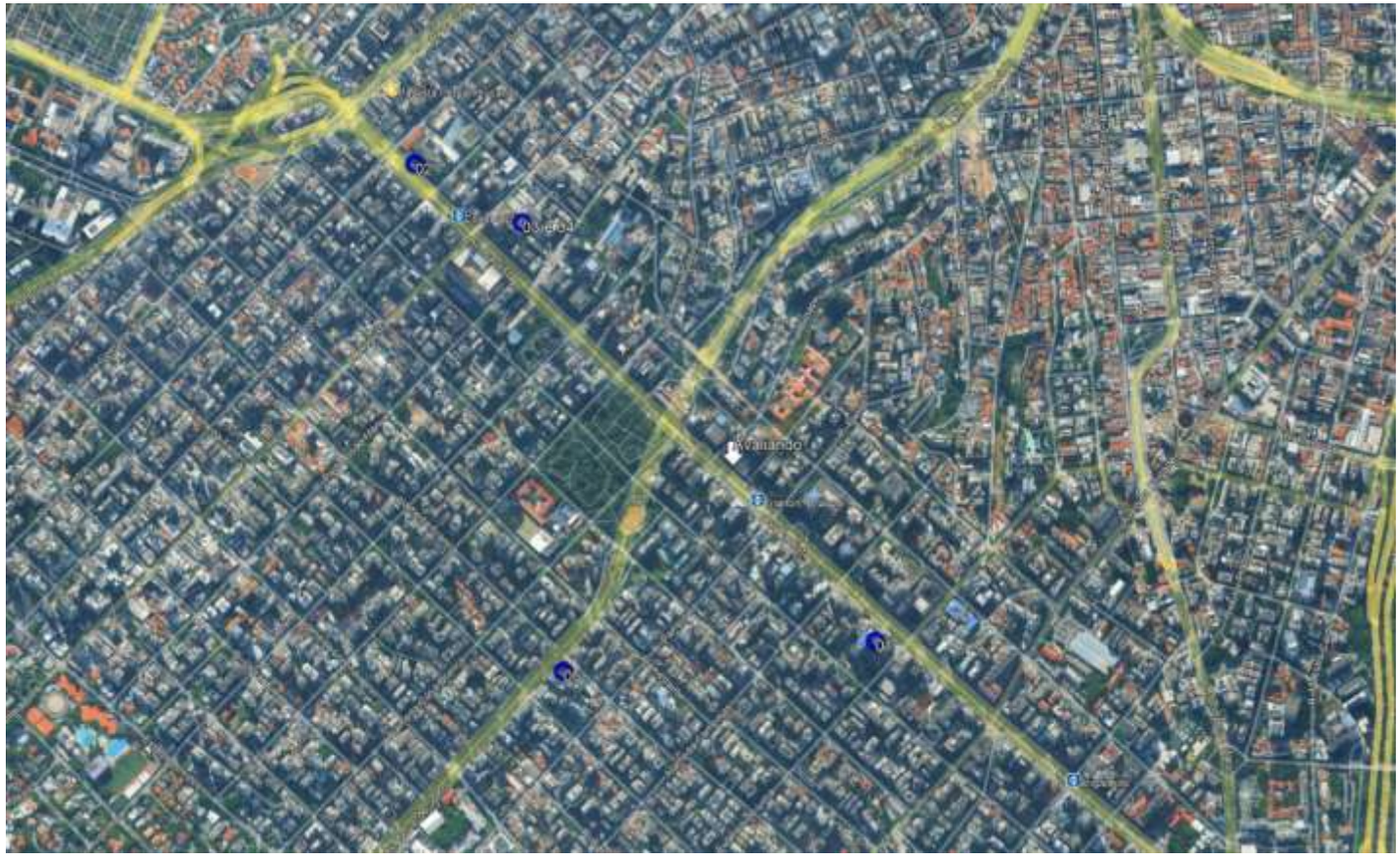
Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

COMPARATIVO DE LOCAÇÃO

#	Endereço	Índice Localização	Área BOMA	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Brazilian Financial Center - Avenida Paulista, 1374	332,75	2.303,10 m²	26	N/A	N/A	9	B	0,929	2,520	N/A	N/A
1	CYK - Comendador Yerchanik Kissajikian - Avenida Paulista, 901 - Bela Vista - São Paulo - SP	332,75	714,81 m²	10	R$ 128.665,80	Oferta	23	C	0,718	2,532	R$ 180,00/m²	Melissa Alves - AK Realty - Tel.: (11) 3191-2085
2	São Luis Gonzaga - Avenida Paulista, 2300 - Consolação - São Paulo - SP	319,00	560,00 m²	4	R$ 75.600,00	Oferta	26	C	0,740	2,286	R$ 135,00/m²	Eduardo Cornejo - Aneas - Tel.: (11) 3956-6400
3	Paulista - Avenida Paulista, 2064 - Consolação - São Paulo - SP	332,75	362,88 m²	6	R$ 65.318,40	Oferta	14	B	0,855	2,532	R$ 180,00/m²	Caio Maia - Grupo Safra - Tel.: (11)97171-3553
4	Paulista - Avenida Paulista, 2064 - Consolação - São Paulo - SP	332,75	1.206,93 m²	20	R$ 181.050,00	Transação	14	B	0,855	2,532	R$ 150,01/m²	Buildings - Tel.: -
5	Franca 303 - Alameda Franca, 303 - Jardim Paulista - São Paulo - SP	261,80	507,75 m²	4	R$ 96.472,50	Oferta	0	A	1,000	2,532	R$ 190,00/m²	Hedge - Tel.: (11) 5412-5423

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Localização aproximada dos comparativos:



Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo III

Tratamento por Fatores

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

#	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construttivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R$ 165,82	1,000	0,997	1,191	1,188	**R$ 196,99/m²**
2	R$ 125,61	1,015	1,067	1,166	1,248	**R$ 156,76/m²**
3	R$ 164,88	1,000	0,997	1,056	1,053	**R$ 173,62/m²**
4	R$ 143,88	1,000	0,997	1,056	1,053	**R$ 151,51/m²**
5	R$ 177,59	1,095	0,997	0,954	1,046	**R$ 185,76/m²**

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	864,64
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	172,93
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	121,05
Limite Superior:	224,81
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	864,64
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	172,93

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student.

σ: Desvio-padrão da amostra.

n: Número de elementos da Amostra.

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m²):	19,13
Limite Inferior (R$/m²):	159,81
Limite Superior (R$/m²):	186,05

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% sejam suficientes para absorver as influências não consideradas".

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	151,51
Limite Superior (R$/m²):	196,99
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	151,51
Limite Superior (R$/m²):	196,99

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo IV

Fluxo de Caixa

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Brazilian Financial Center

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receitas de locação	69.496.467	72.815.283	74.770.179	74.310.966	75.023.506	77.280.245	78.678.338	78.764.801	82.018.343	81.911.070	84.153.771
Total Receitas Brutas	**69.496.467**	**72.815.283**	**74.770.179**	**74.310.966**	**75.023.506**	**77.280.245**	**78.678.338**	**78.764.801**	**82.018.343**	**81.911.070**	**84.153.771**
Outras Receitas											
Estacionamento	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000	2.640.000
Prêmio de Locação	25.200.000	6.600.000	300.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Outras Receitas	**27.840.000**	**9.240.000**	**2.940.000**	**2.640.000**	**2.640.000**	**2.640.000**	**2.640.000**	**2.640.000**	**2.640.000**	**2.640.000**	**2.640.000**
Despesas de Operação											
Gestão de Locação	694.965	728.153	747.702	743.110	750.235	772.802	786.783	787.648	820.183	819.111	841.538
Total Despesas de Operação	**694.965**	**728.153**	**747.702**	**743.110**	**750.235**	**772.802**	**786.783**	**787.648**	**820.183**	**819.111**	**841.538**
Resultado Operacional Líquido	**96.641.502**	**81.327.130**	**76.962.477**	**76.207.856**	**76.913.271**	**79.147.443**	**80.531.555**	**80.617.153**	**83.838.160**	**83.731.959**	**85.952.233**
Comissão de Locação e FRA											
Comissão de locação	0	0	146.947	64.143	191.413	166.832	0	160.263	69.956	290.415	181.949
FRA	694.965	728.153	747.702	743.110	750.235	772.802	786.783	787.648	820.183	819.111	841.538
Total Comissão de Locação e FRA	**694.965**	**728.153**	**894.649**	**807.253**	**941.648**	**939.634**	**786.783**	**947.911**	**890.139**	**1.109.526**	**1.023.487**
Perpetuidade											
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.185.548.049	0
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.855.480	0
Valor de Venda Líquido	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.173.692.569**	**0**
Fluxo de Caixa	**95.946.537**	**80.598.977**	**76.067.828**	**75.400.603**	**75.971.623**	**78.207.809**	**79.744.772**	**79.669.242**	**82.948.021**	**1.256.315.002**	

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo V

Especificação da Avaliação

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de							

PONTUAÇÃO **8**

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **II**

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda							
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com basenos indicadoresoperacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análises das séries históricas do empreendimento [1]	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada	
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	X
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	X

[1] Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO **14**

FUNDAMENTAÇÃO **GRAU** **II**

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grau de Precisão - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	159,81
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	186,05
Amplitude (R$/m²):	26,24
Média (R$/m²/mês):	172,93
Amplitude/Média:	15%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Méida ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	**Amplitude/Média > 50%**

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VI

Documentos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

NOTA:

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pela cliente, foi discriminada no item **3. Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via:

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos:

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação:

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70 0,78 0,85
Classe Média-Baixa	0,93 1,00
Classe Média	1,13 1,25
Classe Média-Alta	1,38 1,50
Classe Alta	1,75 2,00

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
95% comercial	1,95
90% comercial	1,90
85% comercial	1,85
80% comercial	1,80
75% comercial	1,75
70% comercial	1,70
65% comercial	1,65
60% comercial	1,60
55% comercial	1,55
50% comercial	1,50
45% comercial	1,45
40% comercial	1,40
35% comercial	1,35
30% comercial	1,30
25% comercial	1,25
20% comercial	1,20
15% comercial	1,15
10% comercial	1,10
5% comercial	1,05
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 2 – Fatores de Topografia:

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Suavemente Ondulado	5%
Ondulado	10%
Fortemente Ondulada	20%
Montanhosa	30%
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo:

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão:

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual:

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke:

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 7 – Fator k:

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3674	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6716	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo IX

Declaração

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Ref.: Determinação de valor do imóvel Brazilian Financial Center - Avenida Paulista, 1374 - Bela Vista - São Paulo - SP.

A Colliers Technical Services Ltda declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS,* a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelo seu autor.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Avaliação de Imóvel Escritório

Laudo de Avaliação

LAUDO Nº 17.416/2026

Preparado para: XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501 - Pinheiros - São Paulo- SP

Novembro, 2026

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Barueri, 23 de novembro de 2026

À
XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de Escritório localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501 – Pinheiros - São Paulo – SP

De acordo com a proposta 11.499/2026, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 12 de novembro de 2026, a fim de estimar seu Valor de Mercado para criação do Fundo.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Diretor| CIVAS
Responsável Técnico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 5
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 7
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
4.1 ASPECTOS DA REGIÃO 8
4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS 10
4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO 10
4.4 ENTORNO IMEDIATO 10
4.5 ZONEAMENTO 11
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 13
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 13
5.2 CONSTRUÇÃO 13
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 14
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 22
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 22
7.2 METODOLOGIA 22
7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 22
7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 22
7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 23
7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 26
7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 26
8.1 VALOR DE MERCADO 27
8.1.1 PREMISSAS 27
8.1.2 VALOR DE MERCADO 29
9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 30
10. TERMO DE ENCERRAMENTO 31

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
III – TRATAMENTO POR FATORES
IV – FLUXO DE CAIXA
V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
VI – DOCUMENTOS
VII – TABELAS DE AVALIAÇÃO
VIII - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
IX - DECLARAÇÃO

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Escritório em São Paulo - SP	
Solicitante:	XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do Valor de Mercado para criação do Fundo
Data de Referência:	Novembro de 2026
Data da Vistoria:	12 de novembro de 2026
Endereço:	Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501 - Pinheiros
Município:	São Paulo - SP
Área BOMA:	23.457,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Escritório
Idade:	19 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (B)
Metodologia:	Método Comparativo Direto para a determinação do Valor de Mercado para Locação e Método de Capitalização da Renda para a determinação do Valor de Mercado.
Valor de Mercado:	**R$ 1.020.000.000,00 (Um bilhão e vinte milhões de reais)**
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Grau III

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 11.499/2026, a Colliers Technical Services Ltda ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501 - Pinheiros - São Paulo - SP, para a data-base de Novembro de 2026 para XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado do referido imóvel localizado em São Paulo - SP para criação do Fundo, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2025 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting*.

O valor de mercado do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda,

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão." [1]

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

[1] Tradução livre para "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*" – **Red Book**.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Outras considerações:

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do imóvel;
- Contrato de locação do imóvel;
- Planta do imóvel com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent Roll* atualizado do imóvel;
- Premissas da Renda Mínima Garantida.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e construções, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área BOMA Total
Rent Roll	N/A	23.457,00 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área BOMA: 23.457,00 m², conforme *Rent Roll.*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA REGIÃO

Endereço:	Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501 - Pinheiros
Cidade – Estado:	São Paulo - SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio Alto - Máximo
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Residencial e Comercial
Acessibilidade:	Boa

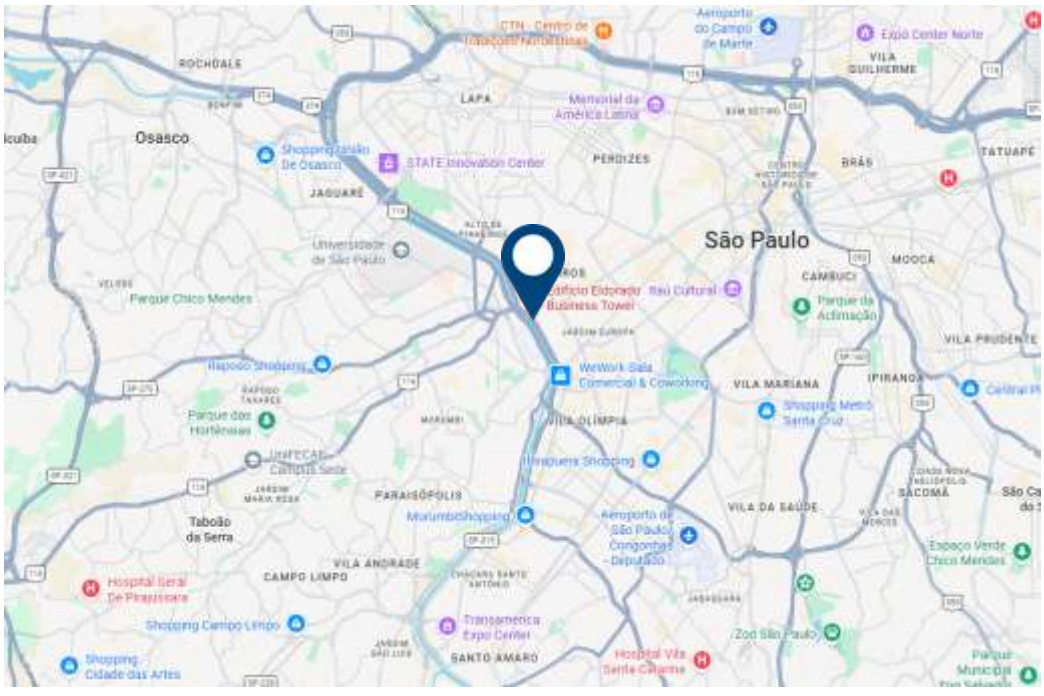


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

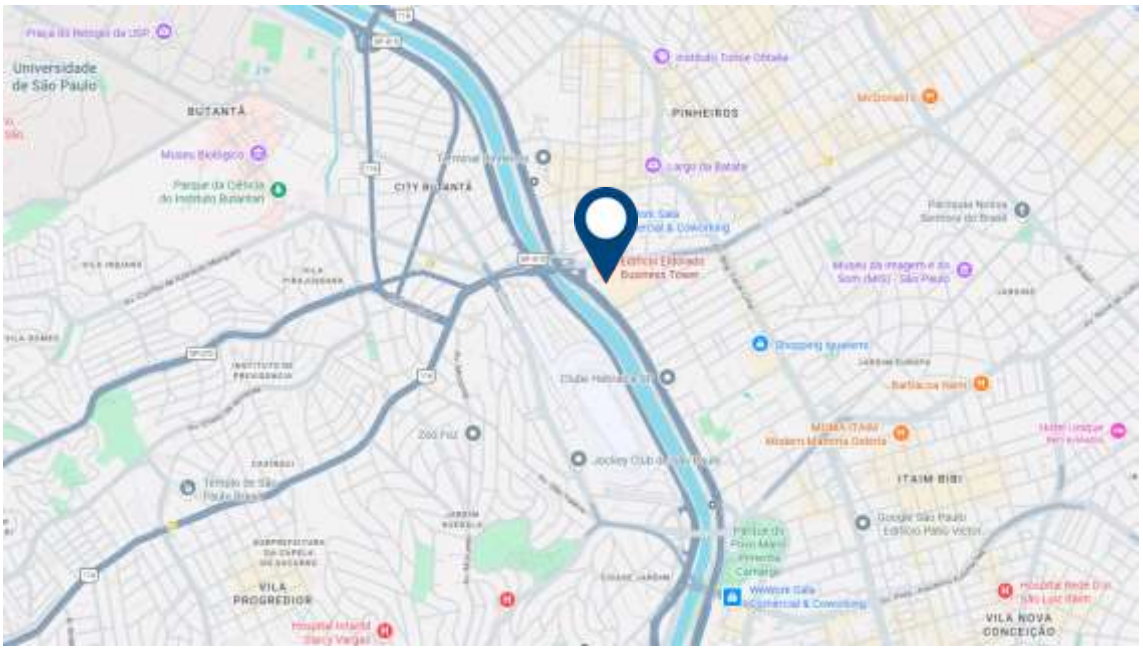


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*



FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– *FONTE: GOOGLE EARTH*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de Água:	:	Existente
Energia Elétrica:	:	Existente
Esgoto Pluvial:	:	Existente
Esgoto Sanitário:	:	Existente
Iluminação Pública:	:	Existente
Telefone:	:	Existente
Gás Canalizado	:	Existente
Pavimentação:	:	Asfalto/Concreto Liso

4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Comércio:	:	No local
Escola:	:	De 300m a 500m
Serviços Médicos:	:	De 500m a 1.000m
Recreação de Lazer:	:	Até 100m
Correio:	:	De 500m a 1.000m
Agências Bancárias:	:	No local
Transporte:	:	No local

4.4 ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	:	Mista
Ocupação Residencial	:	Expressiva de Padrão Médio - Alto
Ocupação Comercial	:	Expressiva de Padrão Médio Alto - Máximo
Ocupação Industrial	:	Inexpressiva
Distância do Centro	:	Aproximadamente 7,00 Km
Principais Vias de Acesso	:	Avenida Dra. Ruth Cardoso, Avenida Eusébio Matoso, Avenida Rebouças e Marginal Pinheiros
Pontos de Destaque:	:	Shopping Eldorado, Estação Hebraica-Rebouças, Jockey Club de São Paulo e Universidade de São Paulo (USP)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4.5 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

De acordo com o zoneamento do município de São Paulo - SP, que é regido pela Lei 16.402, de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Mista (ZM), conforme o mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO – *FONTE: LEI ZONEAMENTO*

PARÂMETROS URBANISTICOS:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno
- Gabarito – 28 metros.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

DESCRIÇÃO:

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

- Superfície: Seca
- Topografia: Plana
- Frente: No nível do logradouro

5.2 CONSTRUÇÃO

A área BOMA total é de 23.457,00 m², conforme documentação fornecida.

A construção possui as seguintes características principais:

Características Principais:

Padrão Construtivo:	Escritório Fino - Máximo
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento:	Revestimento em vidros refletivos
Fachada:	Revestimento em vidros refletivos
Idade:	19 anos
Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (B)

Acabamentos:

Piso:	Mármore, granito, carpete
Paredes:	Alvenaria com argamassa e pintura a látex
Forro:	Gesso
Esquadrias:	Alumínio/vidro

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

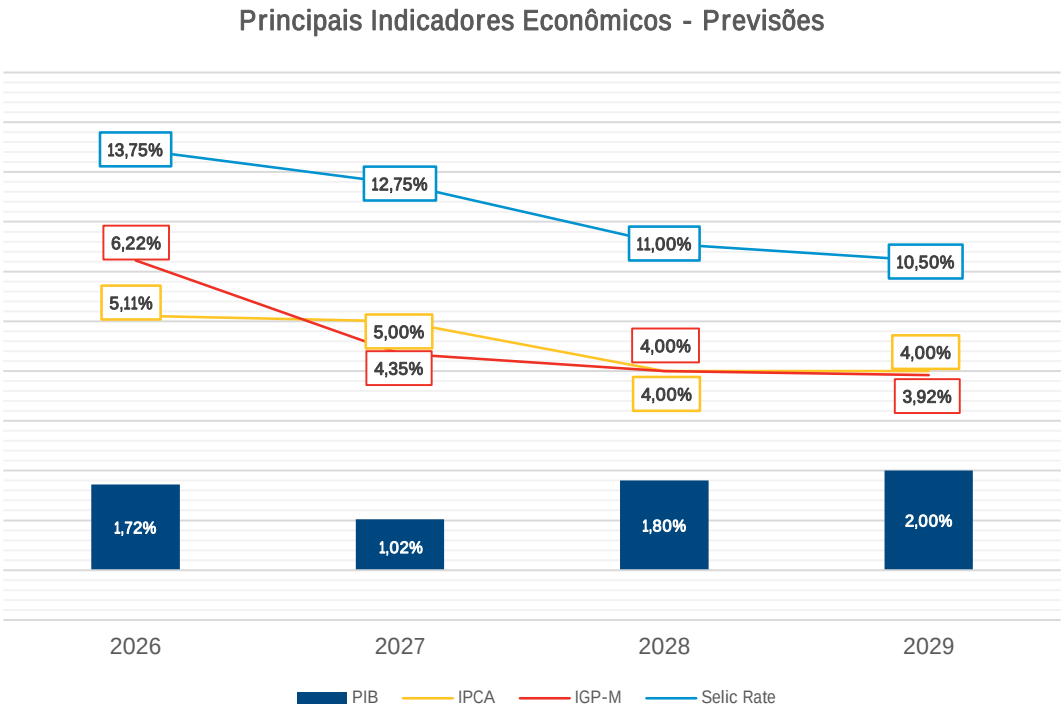
A economia brasileira encerra outubro de 2026 sob um quadro de crescimento moderado e de perda gradual de dinamismo. As projeções mais recentes do mercado indicam expansão do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,72% em 2026 e de 1,02% em 2027. A leitura é compatível com a continuidade dos efeitos defasados da política monetária restritiva sobre o consumo, o crédito e os investimentos, ainda que o mercado de trabalho, a agropecuária e a indústria extrativa permaneçam como fatores de sustentação da atividade.

No ambiente externo, permanecem relevantes as incertezas associadas aos conflitos geopolíticos, à volatilidade dos preços de petróleo e energia e à política comercial das principais economias. Para o Brasil, esses movimentos apresentam efeitos mistos: de um lado, podem elevar custos de insumos, fretes e combustíveis e dificultar a convergência da inflação; de outro, preços mais firmes de commodities e o elevado diferencial de juros podem favorecer exportações, entrada de capital estrangeiro e sustentação do real.

A inflação segue como o principal condicionante da política monetária. O Relatório Focus com dados até 13/11/2026 aponta IPCA de 5,11% em 2026 e de 5,00% em 2027, ainda acima do centro da meta. Nesse contexto, a expectativa é de flexibilização apenas gradual da taxa básica de juros, com Selic de 13,75% ao final de 2026 e de 12,75% ao final de 2027. Assim, as condições de financiamento devem permanecer restritivas no curto prazo, especialmente para setores intensivos em crédito, como construção civil, incorporação e mercado imobiliário comercial.

Para o mercado imobiliário, o cenário combina vetores de curto prazo ainda desafiadores com uma perspectiva de melhora gradual. O custo de capital elevado tende a limitar a alavancagem, reduzir a velocidade de novos lançamentos e manter maior seletividade na aquisição de ativos. Em contrapartida, a eventual consolidação do ciclo de queda dos juros ao longo de 2027 poderá contribuir para a redução das taxas de desconto, recuperação da liquidez e reprecificação positiva de ativos com renda estável, contratos de longo prazo e boa qualidade creditícia.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fonte: Projeções do Relatório Focus, gráfico produzido pela Colliers

A reeleição do presidente Luiz Inácio Lula da Silva indica continuidade das principais diretrizes econômicas e sociais a partir de 2027, reduzindo o risco de ruptura imediata na condução das políticas públicas. Para a atividade econômica, a manutenção de programas de transferência de renda, investimentos públicos e políticas de estímulo ao consumo pode preservar algum suporte à demanda doméstica. Contudo, esse efeito deverá ser limitado pelo patamar ainda elevado dos juros e pela necessidade de compatibilizar a agenda de crescimento com a sustentabilidade das contas públicas.

O principal ponto de atenção para o início do novo mandato será a política fiscal. A trajetória da dívida pública, o cumprimento das metas fiscais e a composição do eventual ajuste entre aumento de receitas e controle de despesas influenciarão diretamente as expectativas de inflação, o câmbio e a curva de juros de longo prazo. Uma sinalização crível de disciplina fiscal poderá ampliar o espaço para redução da Selic e melhorar as condições de crédito. Em sentido contrário, medidas que impliquem expansão permanente de gastos sem fontes de financiamento poderão elevar os prêmios de risco e retardar a flexibilização monetária.

Para o setor imobiliário, a evolução do novo governo será especialmente relevante por meio de quatro canais: custo de financiamento, disponibilidade de crédito, investimentos em infraestrutura e políticas habitacionais. A continuidade ou ampliação de programas como o Minha Casa, Minha Vida tende a sustentar a construção residencial de menor e média renda, enquanto concessões, parcerias público-privadas e obras de mobilidade podem induzir valorização regional e novas frentes de desenvolvimento. Nos segmentos corporativo, logístico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

e de renda, entretanto, a retomada mais consistente dependerá principalmente da redução dos juros reais e da melhora da confiança empresarial.

Panorama do Setor de Escritórios

Visão Geral

A cidade de São Paulo encerrou setembro com crescimento do estoque e recorde de área contratada para um trimestre nos últimos 5 anos. Os novos empreendimentos ampliaram o inventário corporativo para mais de 6 milhões de m² nas principais regiões da capital e as locações somaram 218 mil m².

Movimentações

O inventário locado de prédios Classe A+ e A no terceiro trimestre foi de 160 mil m², alta de 68% em relação ao mesmo período do ano anterior. Pinheiros liderou as contratações, com 60 mil m², seguido pela Berrini, onde foram negociados 25 mil m². Juntas, as duas regiões responderam por 53% da área locada. As principais transações pertencem a empresas dos setores financeiro, farmacêutico e imobiliário.

Na Classe B, as novas locações somaram 53 mil m², resultado 4% acima do observado no terceiro trimestre de 2025. Chácara Santo Antônio e Vila Olímpia concentraram metade da demanda contratada. Dentre as maiores locações, os destaques foram empresas ligadas aos segmentos automotivo e tecnologia.

Para os empreendimentos do tipo Boutique, a absorção bruta foi de 6 mil m², queda de 33% se comparado ao terceiro trimestre do ano anterior. Nova Faria Lima, Pinheiros e Itaim Bibi lideraram o ranking das regiões com maior área locada.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



FONTE: COLLIERS

Novo estoque

Cinco empreendimentos receberam habite-se no período, sendo apenas dois localizados em CBD, que adicionaram cerca de 147 mil m² ao estoque existente da cidade. A Chácara Santo Antônio recebeu o maior projeto, de 99 mil m². O segundo edifício, com 48 mil m², foi construído em Pinheiros. Os outros três projetos estão nas regiões Jardins e Moema.

Ao final de setembro, o inventário de São Paulo totalizava 6,1 milhões de m². Desse volume, 3,9 milhões de m² pertencem às classes A+ e A, 1,8 milhão de m² à Classe B e 353 mil m² ao segmento Boutique.

Taxa de Vacância

Mesmo com o aumento das locações, a taxa de vacância apresentou pouca oscilação devido às novas entregas. Considerando todas as classes, o indicador ficou em 14%, valor semelhante ao observado segundo trimestre do ano.

A taxa de vacância dos empreendimentos Classe A+ e A está em 16%. Santo Amaro, Marginal Pinheiros e Chácara Santo Antônio possuem mais de 40% do seu estoque disponível, enquanto Nova Faria Lima, Faria Lima, Itaim Bibi, Berrini, Pinheiros, Paulista, JK e Rebouças operam abaixo de 10%.

Na Classe B, a vacância é de 12%. Santo Amaro possui o maior indicador, de 77%. Nova Faria Lima, JK, Faria Lima, Itaim Bibi e Rebouças estão abaixo de 5%. Entre os ativos Boutique, o índice segue em 9%. Nova Faria Lima e Rebouças não apresentaram área vaga. Itaim Bibi e Pinheiros aparecem com as maiores taxas, de 22% e 17%, respectivamente.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



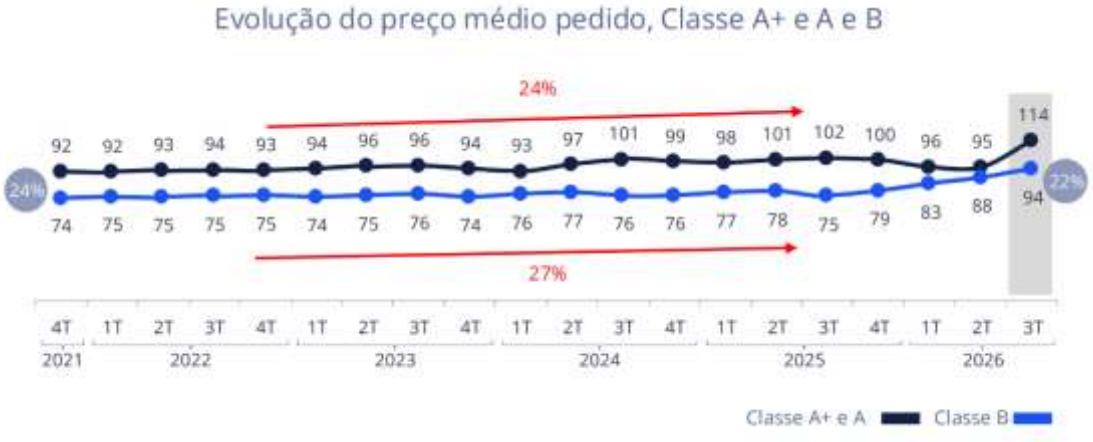
FONTE: COLLIERS

Preço de Locação (R$/m²/mês)

A cidade de São Paulo registrou alta de 14% no preço médio pedido de locação. O valor médio pedido dos edifícios Classe A+ e A atingiu R$ 114/m²/mês, com as regiões de Itaim Bibi e Nova Faria Lima apresentando médias acima de R$ 300/m²/mês. Os menores valores são encontrados em Santo Amaro e Marginal Pinheiros, onde as médias estão abaixo de R$ 50/m²/mês.

Na Classe B, a média é de R$ 94/m²/mês. Os preços mais altos estão na Faria Lima, de R$ 210/m²/mês, na JK, de R$ 188/m²/mês, e na Vila Olímpia, de R$ 170/m²/mês. Chácara Santo Antônio e Santo Amaro apresentam médias abaixo de R$ 60/m²/mês.

O valor médio do segmento Boutique é de R$ 258/m²/mês. Faria Lima e Itaim Bibi possuem os maiores valores, de R$ 395/m²/mês e R$ 313/m²/mês, nesta ordem. Os preços mais baixos estão na Paulista, de R$ 112/m²/mês.



FONTE: COLLIERS

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Inventário Futuro

O estoque em construção é de aproximadamente 300 mil m², sendo 74% Classe A+ e A, 20% Classe B e 6% do segmento Boutique. Chucri Zaidan e JK concentram os maiores edifícios de alto padrão, enquanto Pinheiros lidera entre os empreendimentos Boutique e Paulista e Barra Funda os imóveis em desenvolvimento da Classe B.

Para o quarto trimestre de 2026, estão previstos 9 projetos, que somam 115 mil m².

O maior deles está na Chucri Zaidan e encontra-se pré-locado para uma empresa financeira. O cronograma de entrega deve seguir o calendário abaixo, podendo sofrer alterações conforme a evolução das obras.



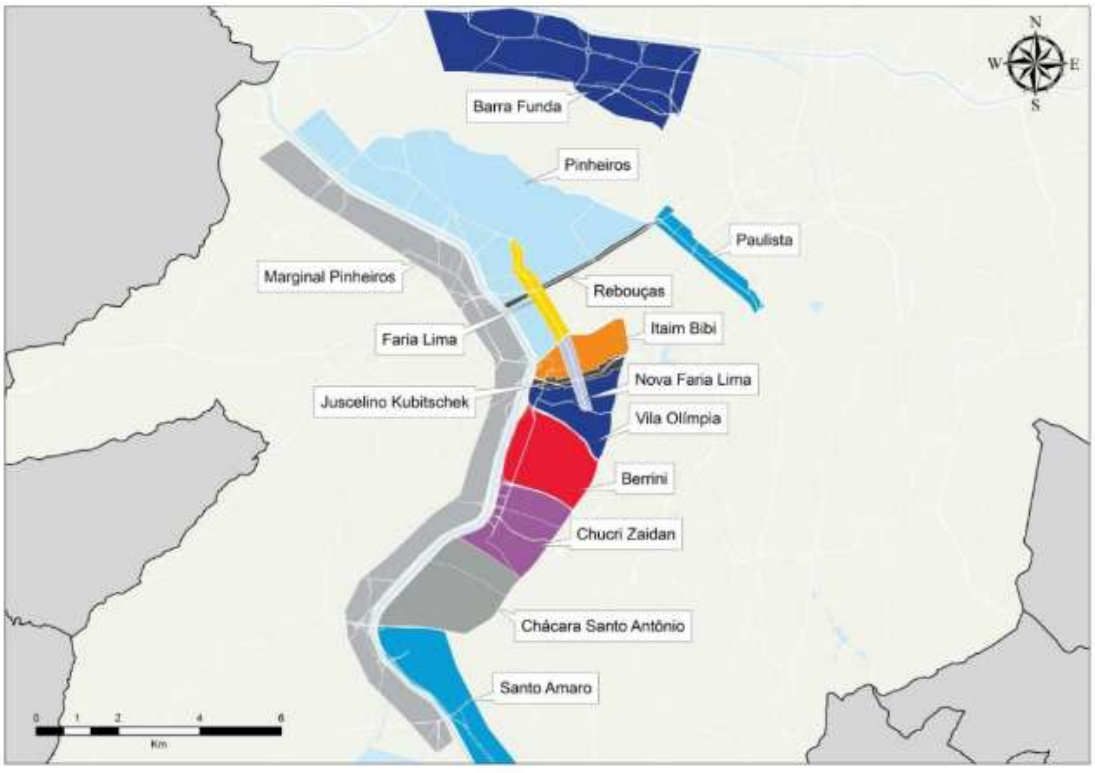
FONTE: COLLIERS

Venda

Durante o terceiro trimestre, ao menos nove edifícios corporativos foram comercializados, a cap rates entre 8% e 10%. A maior transação envolveu a venda de dois ativos que somam aproximadamente 40 mil m², por R$ 1,1 bilhão.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

MAPA DAS REGIÕES



FONTE: COLLIERS

Dados de Office – Classe A+ A

Região	Inventário Existente (m²)	Taxa de Vacância	Absorção Bruta (m²)	Absorção Líquida (m²)	Inventário em Construção (m²)	Inventário em Projeto (m²)	Preço Médio Pedido (R$ / m² / mês)
Barra Funda	278.609	14%	9.298	6.864	0	0	85
Berrini	390.683	7%	24.905	16.449	0	0	116
Chácara Santo Antônio	342.066	40%	17.617	12.039	12.383	0	105
Chucri Zaidan	834.367	13%	5.072	927	90.895	83.525	115
Faria Lima	59.674	7%	3.420	2.365	0	0	200
Itaim Bibi	91.941	7%	2.965	-6.379	7.202	7.460	326
JK	282.814	3%	2.914	2.914	55.000	0	280
Marginal Pinheiros	339.418	47%	14.269	-4.831	0	0	43
Nova Faria Lima	416.079	8%	9.478	2.488	21.113	0	308
Paulista	194.255	3%	7.306	-1.487	0	0	134
Pinheiros	427.980	4%	59.732	55.389	2.675	5.585	160
Rebouças	31.392	0%	0	0	25.984	57.000	-
Santo Amaro	98.985	64%	1.292	884	0	0	28
Vila Olímpia	153.043	22%	1.626	-2.093	8.662	0	233
São Paulo	**3.941.309**	**16%**	**159.893**	**85.531**	**223.914**	**153.570**	**114**

FONTE: COLLIERS

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta de imóveis na região encontram-se áreas com dimensões entre 811,19 m² a 6.477,00 m²de área BOMA e valores ofertados que variam de R$ 160,00/m² a R$ 250,00/m², variação ligada à localização, estado de conservação, padrão construtivo e entre outros.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixa
Prazo de Absorção para Locação:	3 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média-Alta
Prazo de Absorção para Venda:	6 a 12 meses
Público-alvo Venda:	Fundos de investimento e investidores de grande porte

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2025 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work, 102 – Implementation* e *103 – Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como suas alterações posteriores introduzidas pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 06 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de locação.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7** do **Anexo VII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de locação de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis.

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de locação do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R$ 245,00/vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA:	1.063,31 m²
Quantidade de Vagas:	23
Valor da Vaga:	R$ 245
Índice de Local:	363,00
Padrão da Construção:	3,600
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	19
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,788
Cota-parte de terreno:	45%
Cota-parte de construção:	55%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

A pedido do cliente, as informações de locação foram removidas deste relatório, em respeito à sua confidencialidade e relevância estratégica.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

8.1 VALOR DE MERCADO

A estimativa do valor de mercado do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

8.1.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

A pedido do cliente, as informações de locação foram removidas deste relatório, em respeito à sua confidencialidade e relevância estratégica.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.4 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 03 meses
- Carência: 03 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Crescimento Real: 1,75% ao ano

- Estacionamento

Conforme premissa formalmente informada pela Contratante, foram consideradas na presente avaliação as receitas provenientes da operação de estacionamento do imóvel, estando a respectiva documentação em posse da Colliers para eventual consulta.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

- Prêmio de Locação

Para o imóvel Eldorado Business Center, foram considerados no fluxo de caixa da avaliação os valores e respectivos períodos de recebimento relacionados às condições comerciais estabelecidas entre as partes, incluindo os valores mínimos de receita, os períodos de vigência, os critérios de reajuste e os recebimentos previstos para os exercícios de 2027, 2028 e 2029.

As referidas premissas foram formalmente disponibilizadas pela Contratante, encontrando-se a documentação correspondente em posse da Colliers para eventual consulta.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R$ 15,59 /m²/mês
- Condomínio: R$ 25,18/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,0 vez o valor do aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,0% do valor de venda.

- Gestão de Locação

Foi considerado 1,0% do valor locativo mensal referente à gestão de locação por empresa especializada.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,0% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

b) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

c) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

8.1.2 VALOR DE MERCADO

O valor de mercado do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Valor de Mercado: R$ 1.020.000.000,00

(Um bilhão e vinte milhões de reais)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

9. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado: **R$ 1.020.000.000,00**

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Valor de Mercado pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado: R$ 1.020.000.000,00

(Um bilhão e vinte milhões de reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 31 (trinta e um) folhas e 9 (nove) anexos.

Barueri, 23 de novembro de 2026

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Diretor| CIVAS
Responsável Técnico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo I

Relatório Fotográfico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Via de acesso ao imóvel



Via de acesso ao imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Via de acesso ao imóvel



Via de acesso ao imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Via de acesso ao imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fachada do imóvel



Fachada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Entrada do imóvel



Entrada do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel

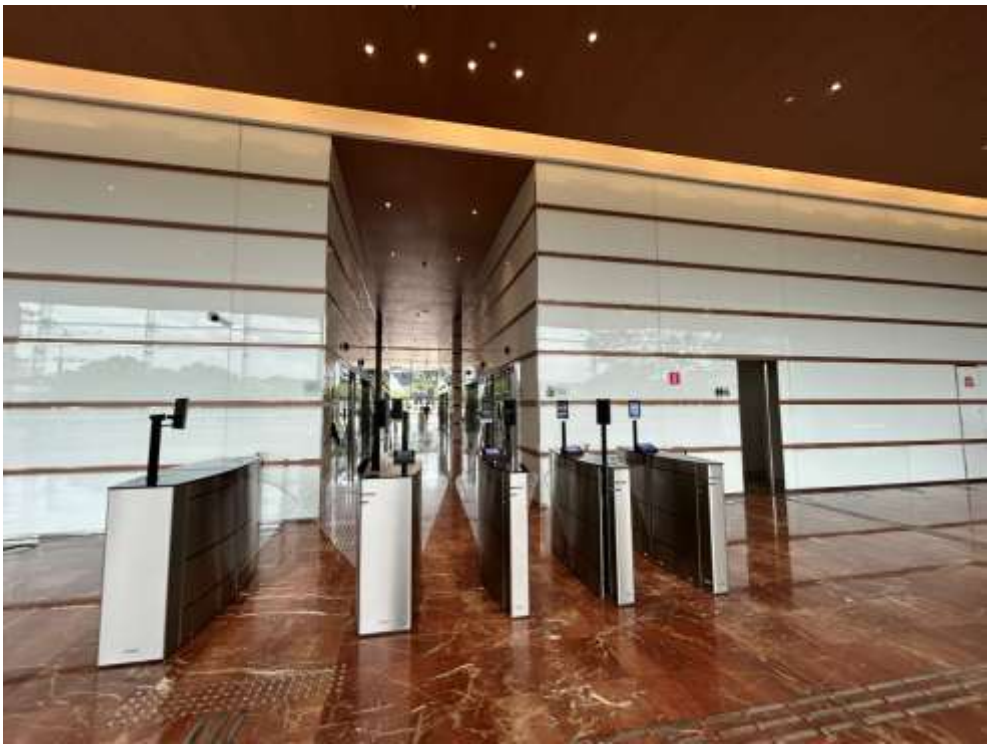


Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

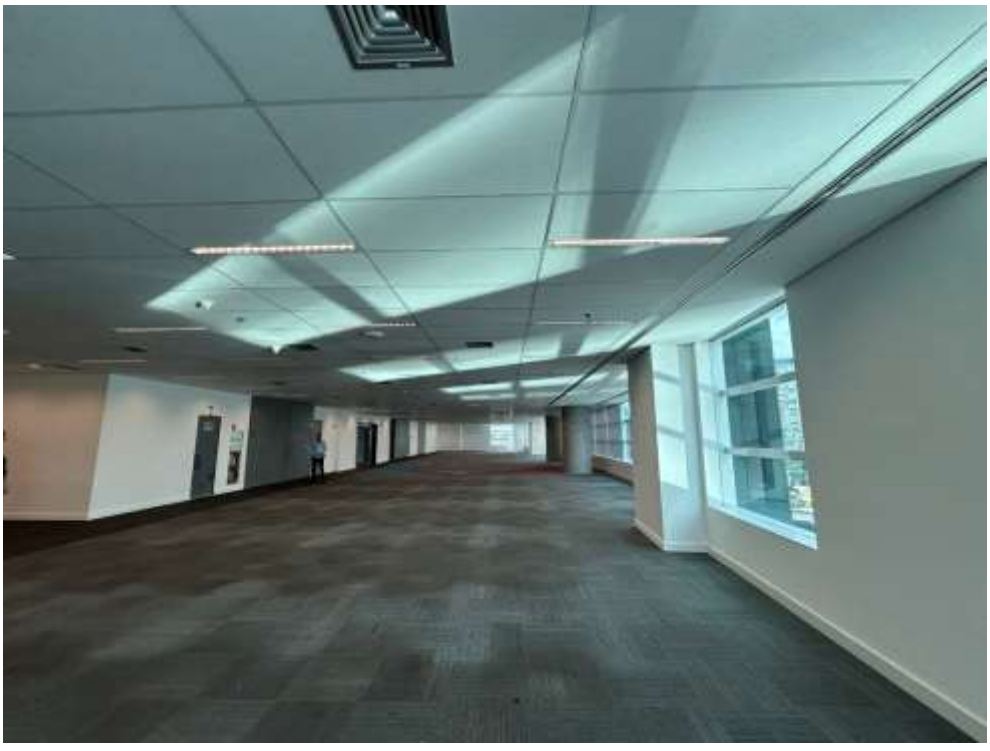


Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel



Heliponto

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Heliponto



Heliponto

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Heliponto

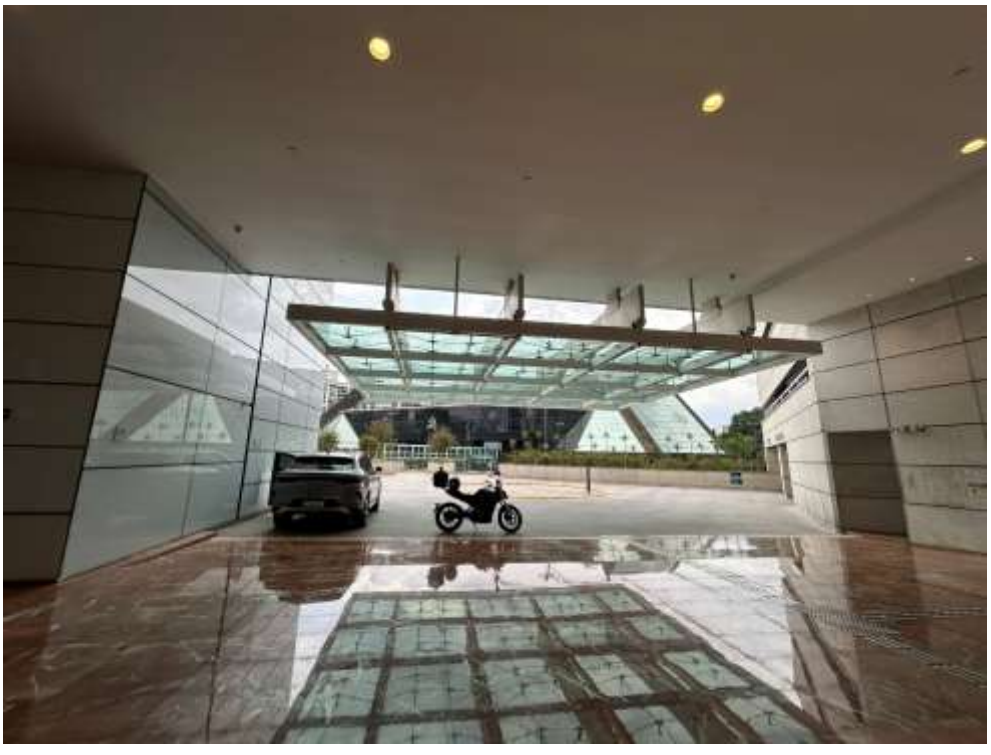


Vista interna do imóvel (Edifício Garagem)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista interna do imóvel (Edifício Garagem)



Vista interna do imóvel (Edifício Garagem)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista do Edifício Garagem



Vista interna do imóvel (Edifício Garagem)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

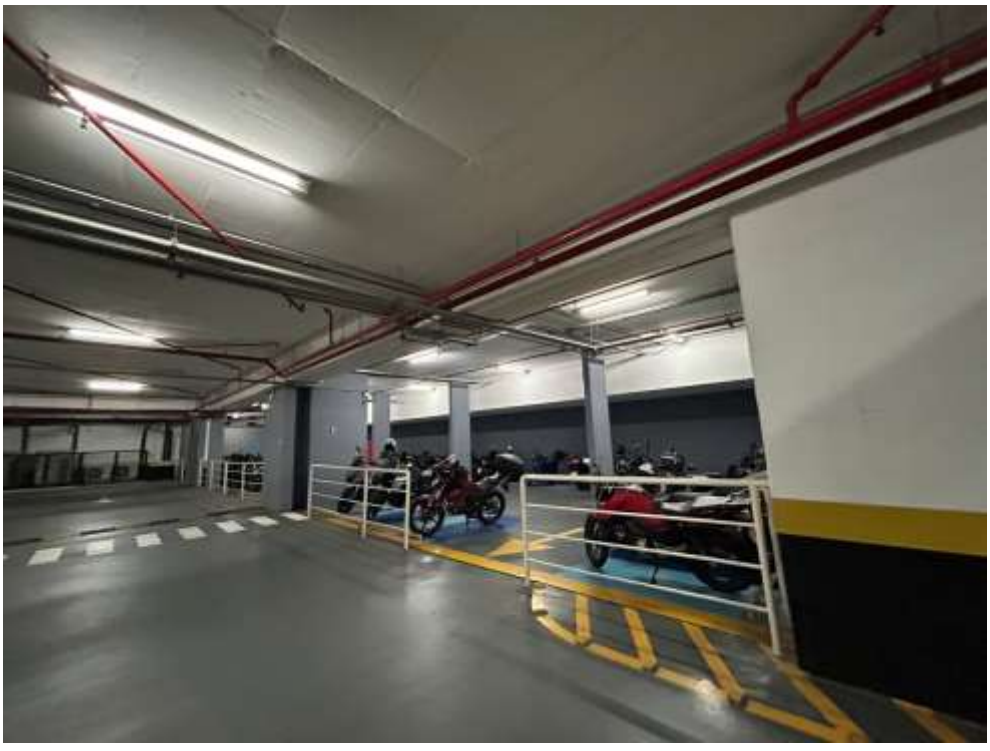


Vista interna do imóvel (Edifício Garagem)

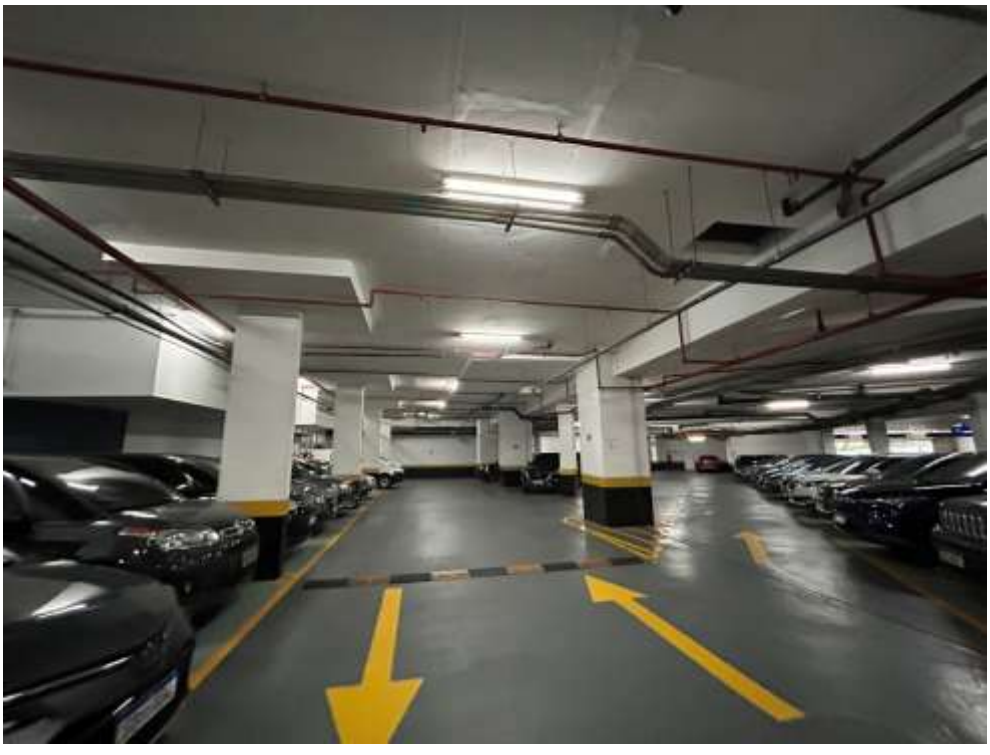


Vista interna do imóvel (Edifício Garagem)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Estacionamento/Subsolo

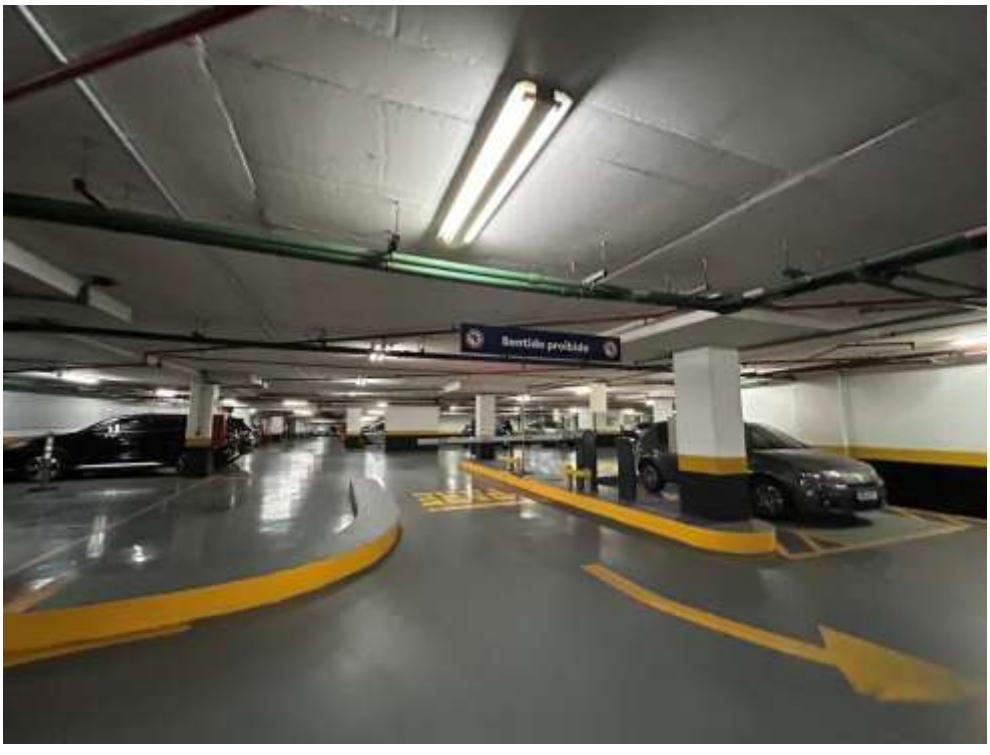


Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Estacionamento/Subsolo



Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Estacionamento/Subsolo



Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

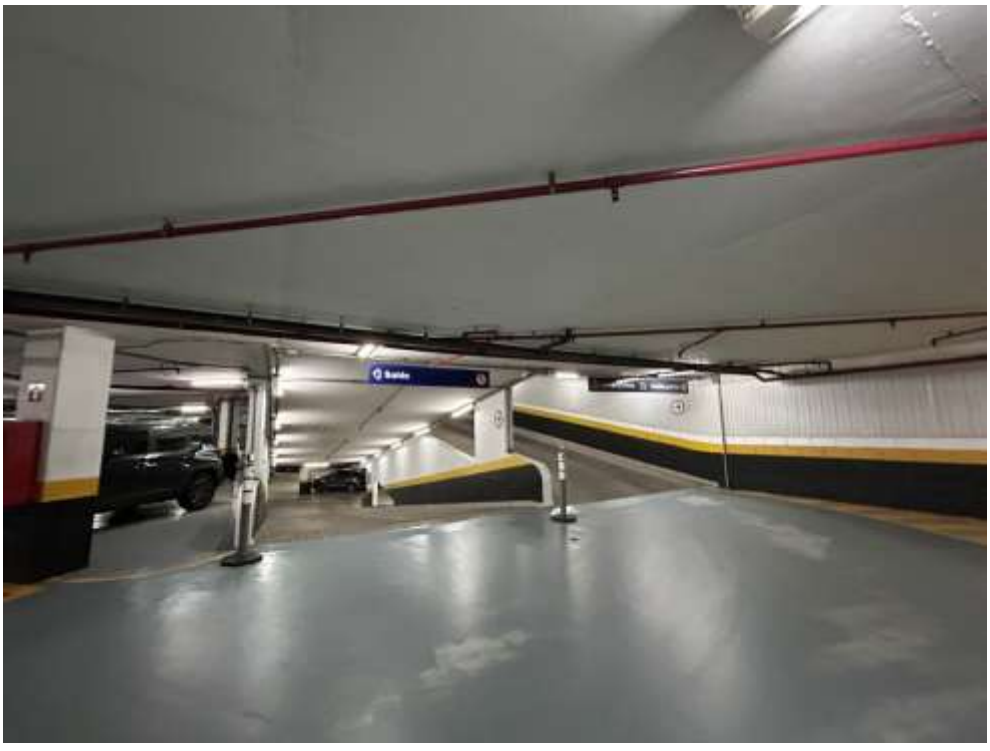


Estacionamento/Subsolo

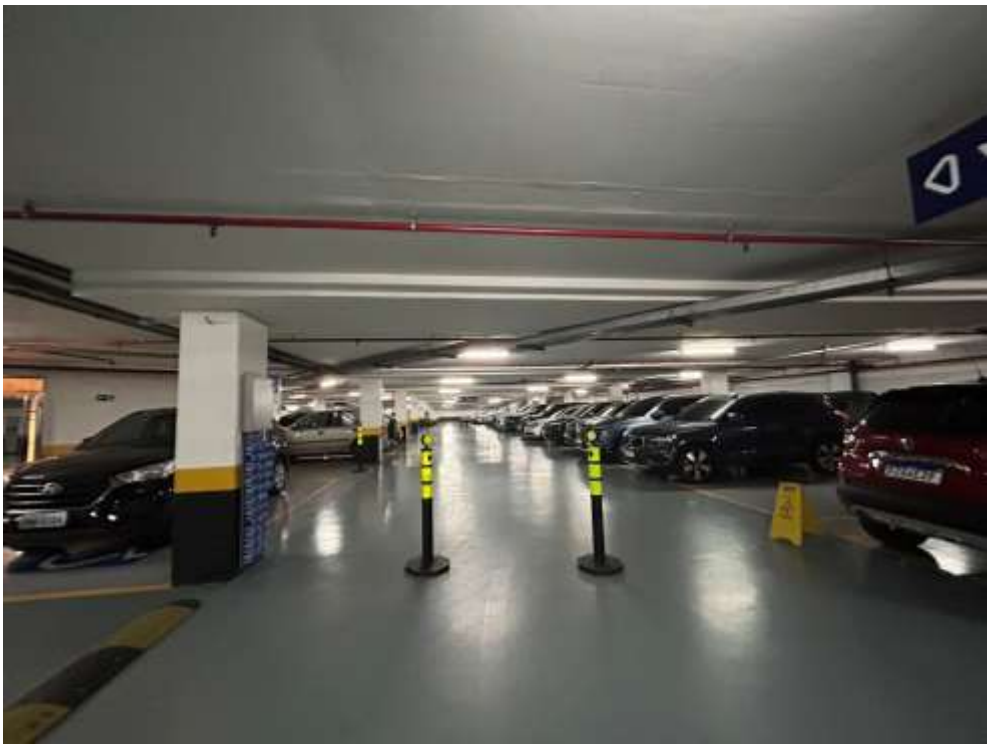


Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Estacionamento/Subsolo



Estacionamento/Subsolo

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo II

Elementos Comparativos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

COMPARATIVO DE LOCAÇÃO

#	Endereço	Índice Localização	Área BOMA	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501	363,00	1.063,31 m²	23	N/A	N/A	19	B	0,788	3,600	N/A	N/A
1	Verve Pinheiros - Rua dos Pinheiros, 1005 - Pinheiros - São Paulo - SP	250,11	1.150,96 m²	4	R$ 184.153,60	Oferta	2	A	0,988	2,286	R$ 160,00/m²	Maruricio Rusca - Differa Consultoria Imobiliária - Tel.: (11) 98468-9907
2	Dynamic Pinheiros - Rua Padre Carvalho, 493 - Pinheiros - São Paulo - SP	272,85	6.477,00 m²	74	R$ 1.068.705,00	Oferta	1	A	0,992	2,052	R$ 165,00/m²	Ana Fleury - Lucio Engenharia - Tel.: (11) 3529-8800
3	Roberto Bratke - Rua dos Pinheiros, 1673 - Pinheiros - São Paulo - SP	288,90	2.112,00 m²	56	R$ 390.720,00	Oferta	11	B	0,913	2,286	R$ 185,00/m²	Tamires - Engeform - Tel.: (11) 3030-7252
4	Faria Lima Plaza - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 949 - Pinheiros - São Paulo - SP	321,30	1.037,92 m²	27	R$ 249.100,80	Oferta	5	B	0,954	2,532	R$ 240,00/m²	Giulia Verocai - CBRE - Tel.: (11) 2110-9215
5	Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501 - Pinheiros - São Paulo - SP	363,00	811,19 m²	23	R$ 202.797,50	Oferta	19	C	0,775	3,600	R$ 250,00/m²	Brookfield - Tel.: (11) 3092-0100
6	WTorre Nações Unidas - III - Rua Eugênio de Medeiros, 303 - Pinheiros - São Paulo - SP	224,70	1.488,74 m²	42	R$ 275.416,90	Oferta	13	C	0,875	2,286	R$ 185,00/m²	Grupo Safra - Tel.: (11) 97171-3553

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Localização aproximada dos comparativos:



Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo III

Tratamento por Fatores

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

#	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R$ 151,15	1,203	1,316	0,889	1,408	**R$ 212,82/m²**
2	R$ 153,95	1,149	1,415	0,887	1,451	**R$ 223,38/m²**
3	R$ 169,25	1,115	1,316	0,925	1,356	**R$ 229,50/m²**
4	R$ 221,63	1,058	1,232	0,904	1,194	**R$ 264,63/m²**
5	R$ 230,55	1,000	1,000	1,009	1,009	**R$ 232,62/m²**
6	R$ 168,84	1,277	1,316	0,945	1,538	**R$ 259,68/m²**

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	1.422,63
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	237,11
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	165,97
Limite Superior:	308,24
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	1.422,63
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	237,11

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student.

σ: Desvio-padrão da amostra.

n: Número de elementos da Amostra.

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (tc de Student):	1,476
Desvio-padrão (R$/m²):	20,61
Limite Inferior (R$/m²):	224,69
Limite Superior (R$/m²):	249,53

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% sejam suficientes para absorver as influências não consideradas".

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	212,82
Limite Superior (R$/m²):	264,63
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	212,82
Limite Superior (R$/m²):	264,63

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo IV

Fluxo de Caixa

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Eldorado_Business_Tower (Rev.1)

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receitas de locação	59.507.758	63.464.612	66.092.374	69.161.942	69.167.530	71.034.186	71.394.284	72.810.537	75.234.985	75.297.784	78.408.103
Total Receitas Brutas	**59.507.758**	**63.464.612**	**66.092.374**	**69.161.942**	**69.167.530**	**71.034.186**	**71.394.284**	**72.810.537**	**75.234.985**	**75.297.784**	**78.408.103**
Outras Receitas											
Estacionamento	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000	3.780.000
Prêmio de Locação	11.340.000	2.970.000	135.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Outras Receitas	**15.120.000**	**6.750.000**	**3.915.000**	**3.780.000**	**3.780.000**	**3.780.000**	**3.780.000**	**3.780.000**	**3.780.000**	**3.780.000**	**3.780.000**
Despesas de Operação											
Manutenção	78.486	106.486	148.033	61.515	132.875	104.799	133.001	148.033	61.515	143.299	53.759
IPTU	48.594	65.930	91.654	38.086	82.268	64.886	82.346	91.654	38.086	88.723	33.285
Gestão de Locação	595.078	634.646	660.924	691.619	691.675	710.342	713.943	728.105	752.350	752.978	784.081
Total Despesas de Operação	**722.158**	**807.062**	**900.611**	**791.220**	**906.818**	**880.027**	**929.290**	**967.792**	**851.951**	**985.000**	**871.125**
Resultado Operacional Líquido	**73.905.600**	**69.407.550**	**69.106.763**	**72.150.722**	**72.040.712**	**73.934.159**	**74.244.994**	**75.622.745**	**78.163.034**	**78.092.784**	**81.316.978**
Comissão de Locação e FRA											
Comissão de locação	188.929	260.816	368.922	155.987	342.836	141.134	491.617	366.422	206.681	403.237	78.223
FRA	595.078	634.646	660.924	691.619	691.675	710.342	713.943	728.105	752.350	752.978	784.081
Total Comissão de Locação e FRA	**784.007**	**895.462**	**1.029.846**	**847.606**	**1.034.511**	**851.476**	**1.205.560**	**1.094.527**	**959.031**	**1.156.215**	**862.304**
Perpetuidade											
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.121.613.493	0
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.216.135	0
Valor de Venda Líquido	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.110.397.358**	**0**
Fluxo de Caixa	**73.121.593**	**68.512.088**	**68.076.917**	**71.303.116**	**71.006.201**	**73.082.683**	**73.039.434**	**74.528.218**	**77.204.003**	**1.187.333.927**	

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo V

Especificação da Avaliação

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de							

PONTUAÇÃO **8**

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **II**

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda							
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com basenos indicadoresoperacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análises das séries históricas do empreendimento [1]	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada	
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	X
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	X

[1] Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO **14**

FUNDAMENTAÇÃO **GRAU** **II**

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grau de Precisão - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	224,69
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	249,53
Amplitude (R$/m²):	24,84
Média (R$/m²/mês):	237,11
Amplitude/Média:	10%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Méida ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	**Amplitude/Média > 50%**

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VI

Documentos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

NOTA:

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pela cliente, foi discriminada no item **3. Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via:

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos:

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação:

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70 0,78 0,85
Classe Média-Baixa	0,93 1,00
Classe Média	1,13 1,25
Classe Média-Alta	1,38 1,50
Classe Alta	1,75 2,00

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
95% comercial	1,95
90% comercial	1,90
85% comercial	1,85
80% comercial	1,80
75% comercial	1,75
70% comercial	1,70
65% comercial	1,65
60% comercial	1,60
55% comercial	1,55
50% comercial	1,50
45% comercial	1,45
40% comercial	1,40
35% comercial	1,35
30% comercial	1,30
25% comercial	1,25
20% comercial	1,20
15% comercial	1,15
10% comercial	1,10
5% comercial	1,05
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 2 – Fatores de Topografia:

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Suavemente Ondulado	5%
Ondulado	10%
Fortemente Ondulada	20%
Montanhosa	30%
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo:

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão:

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual:

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke:

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 7 – Fator k:

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3674	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6716	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo IX

Declaração

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Ref.: Determinação de valor do imóvel Eldorado Business Tower - Avenida das Nações Unidas, 8501 - Pinheiros - São Paulo - SP.

A Colliers Technical Services Ltda declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS,* a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelo seu autor.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Avaliação de Escritório

Laudo de Avaliação

LAUDO Nº 17.416/2026

Preparado para: XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Referência: Brigadeiro 3595 - Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3.595 - Jardins - São Paulo- SP

Novembro, 2026

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Barueri, 23 de novembro de 2026

À
XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação de Escritório localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Brigadeiro 3595 - Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3.595 – Jardins - São Paulo – SP

De acordo com a proposta 11.499/2026, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 12 de novembro de 2026, a fim de estimar seu Valor de Mercado para criação do Fundo.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Diretor| CIVAS
Responsável Técnico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 5
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 7
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
   - 4.1 ASPECTOS DA REGIÃO 8
   - 4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS 10
   - 4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO 10
   - 4.4 ENTORNO IMEDIATO 10
   - 4.5 ZONEAMENTO 11
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 13
   - 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 13
   - 5.2 CONSTRUÇÃO 13
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 14
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 22
   - 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 22
   - 7.2 METODOLOGIA 22
   - 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 22
     - 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 22
     - 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 23
     - 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 26
     - 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 26
   - 8.1 VALOR DE MERCADO 27
     - 8.1.1 PREMISSAS 27
     - 8.1.2 VALOR DE MERCADO 29
8 APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 30
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 31

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – FLUXO DE CAIXA

V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VI – DOCUMENTOS

VII – TABELAS DE AVALIAÇÃO

VIII - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

IX - DECLARAÇÃO

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Escritório em São Paulo - SP	
Solicitante:	XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Finalidade e Uso pretendido:	Estimativa do Valor de Mercado para criação do Fundo
Data de Referência:	Novembro de 2026
Data da Vistoria:	12 de novembro de 2026
Endereço:	Brigadeiro 3595 - Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3.595 - Jardins
Município:	São Paulo - SP
Área BOMA:	8.173,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Escritório
Idade:	0 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Novo (A)
Metodologia:	Método Comparativo Direto para a determinação do Valor de Mercado para Locação e Método de Capitalização da Renda para a determinação do Valor de Mercado.
Valor de Mercado:	**R$ 233.000.000,00 (Duzentos e trinta e três milhões de reais)**
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Grau III

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 11.499/2026, a Colliers Technical Services Ltda ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Brigadeiro 3595 - Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3.595 - Jardins - São Paulo - SP, para a data-base de Novembro de 2026 para XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do Valor de Mercado do referido imóvel localizado em São Paulo - SP para criação do Fundo, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2025 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting*.

O valor de mercado do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda,

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão." [1]

Valor de mercado para locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

[1] Tradução livre para "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*" – **Red Book**.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Outras considerações:

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do imóvel (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do imóvel;
- Contrato de locação do imóvel;
- Planta do imóvel com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent Roll* atualizado do imóvel;
- Premissas da Renda Mínima Garantida.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e construções, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área BOMA Total
Rent Roll	N/A	8.173,00 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área BOMA: 8.173,00 m², conforme *Rent Roll.*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA REGIÃO

Endereço:	Brigadeiro 3595 - Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3.595 - Jardins
Cidade – Estado:	São Paulo - SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Boa

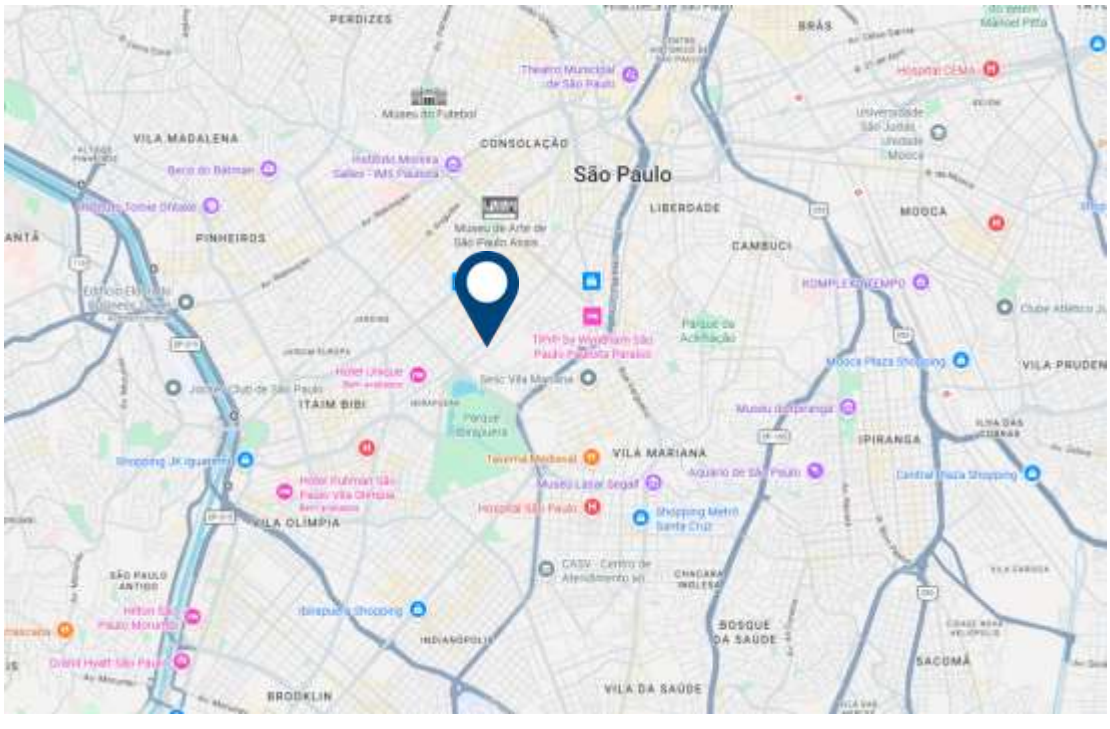


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

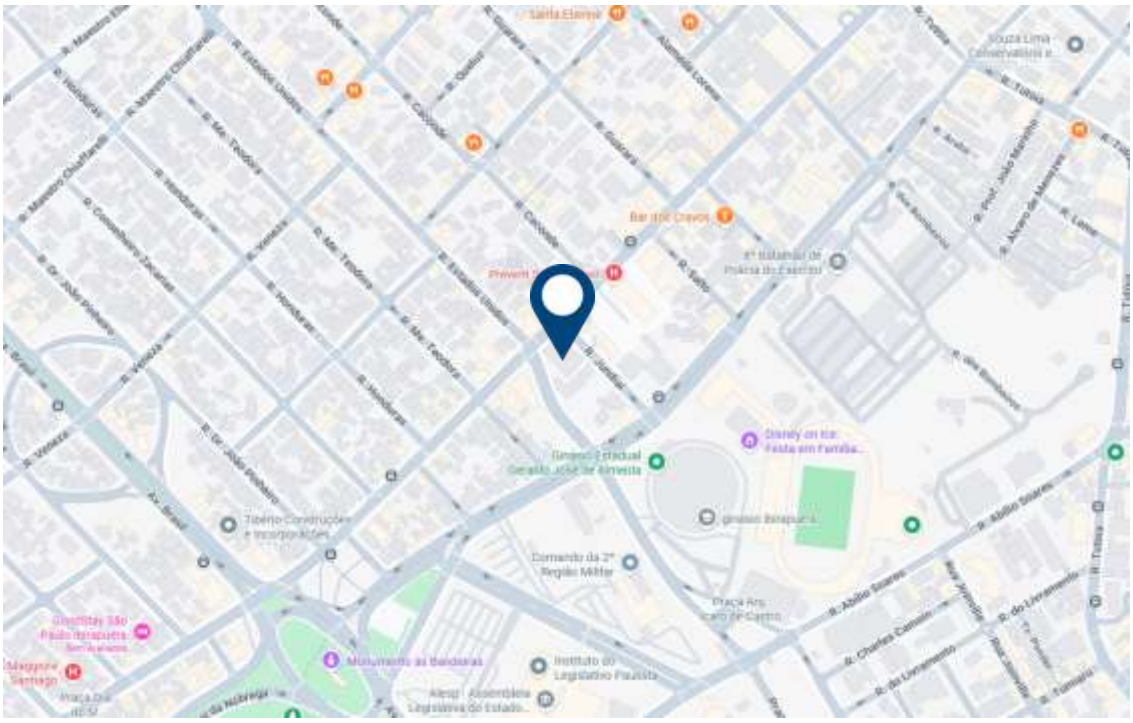


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

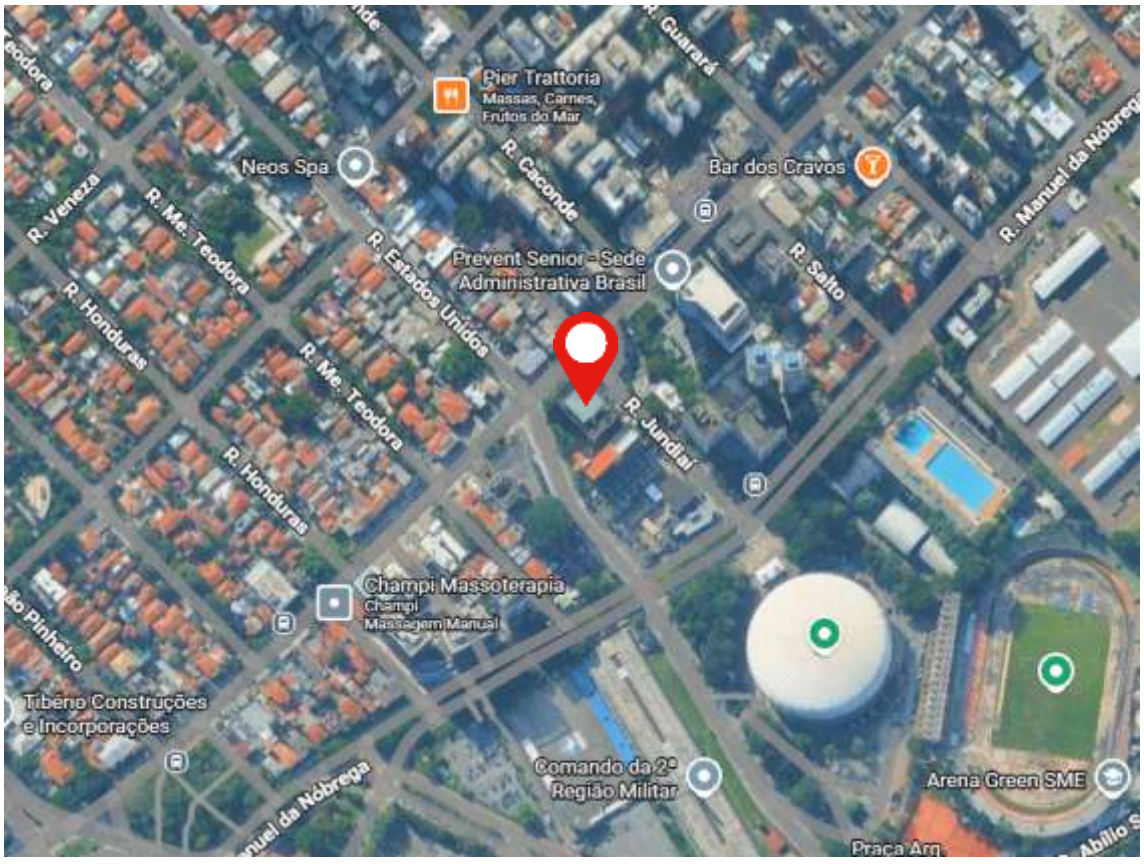


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– *FONTE: GOOGLE MAPS*

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de Água:	:	Existente
Energia Elétrica:	:	Existente
Esgoto Pluvial:	:	Existente
Esgoto Sanitário:	:	Existente
Iluminação Pública:	:	Existente
Telefone:	:	Existente
Gás Canalizado	:	Existente
Pavimentação:	:	Asfalto/Concreto Liso

4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Comércio:	:	No local
Escola:	:	De 300m a 500m
Serviços Médicos:	:	De 500m a 1.000m
Recreação de Lazer:	:	Até 100m
Correio:	:	De 500m a 1.000m
Agências Bancárias:	:	No local
Transporte:	:	No local

4.4 ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	:	Mista
Ocupação Residencial	:	Expressiva de Padrão Médio - Alto
Ocupação Comercial	:	Expressiva de Padrão Médio Alto - Máximo
Ocupação Industrial	:	Inexpressiva
Distância do Centro	:	Aproximadamente 7,00 Km
Principais Vias de Acesso	:	Avenida Dra. Ruth Cardoso, Avenida Eusébio Matoso, Avenida Rebouças e Marginal Pinheiros
Pontos de Destaque:	:	Shopping Eldorado, Estação Hebraica-Rebouças, Jockey Club de São Paulo e Universidade de São Paulo (USP)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

4.5 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

De acordo com o zoneamento do município de São Paulo - SP, que é regido pela Lei 16.402, de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Centralidade (ZC), conforme o mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO CONFORME LEGISLAÇÃO DO MUNICÍPIO – *FONTE: LEI ZONEAMENTO*

PARÂMETROS URBANISTICOS:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação – 70 % da área do terreno

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

DESCRIÇÃO:

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

- Superfície: Seca
- Topografia: Plana
- Frente: No nível do logradouro

5.2 CONSTRUÇÃO

A área BOMA total é de 8.173,00 m², conforme documentação fornecida.

A construção possui as seguintes características principais:

Características Principais:

Padrão Construtivo:	Escritório Fino - Mínimo
Estrutura:	Pré-Moldado
Fechamento:	Revestimento em vidros refletivos
Fachada:	Revestimento em vidros refletivos
Idade:	0 anos
Estado de Conservação:	Novo (A)

Acabamentos:

Piso:	Mármore, granito, carpete
Paredes:	Alvenaria com argamassa e pintura a látex
Forro:	Gesso
Esquadrias:	Alumínio/vidro

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

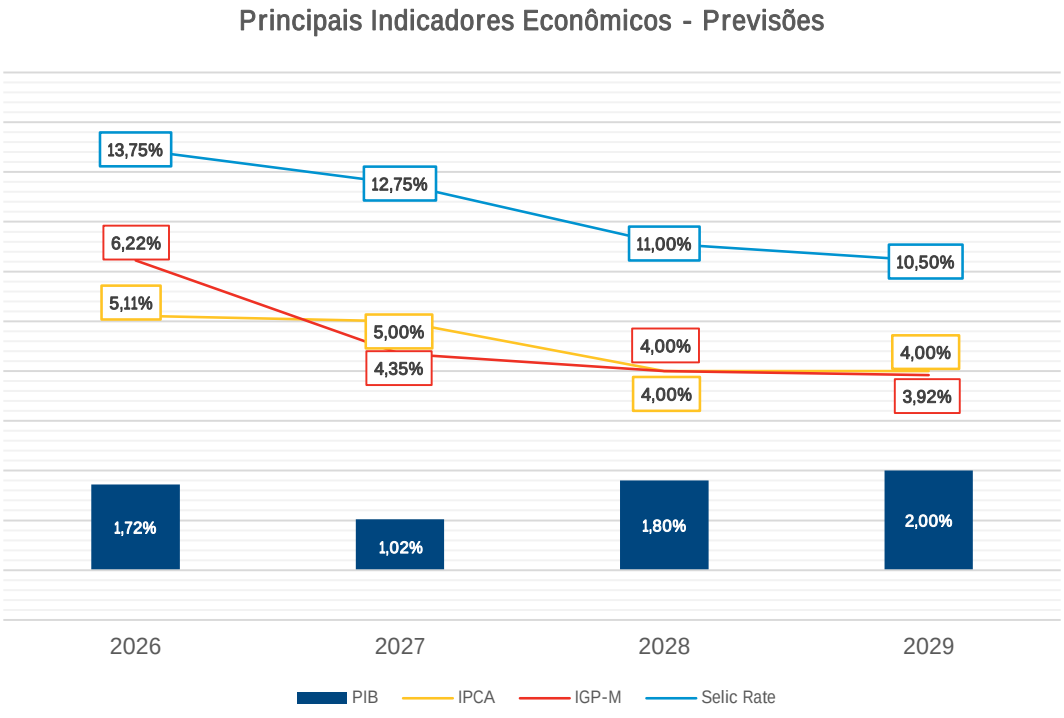
A economia brasileira encerra outubro de 2026 sob um quadro de crescimento moderado e de perda gradual de dinamismo. As projeções mais recentes do mercado indicam expansão do Produto Interno Bruto (PIB) de 1,72% em 2026 e de 1,02% em 2027. A leitura é compatível com a continuidade dos efeitos defasados da política monetária restritiva sobre o consumo, o crédito e os investimentos, ainda que o mercado de trabalho, a agropecuária e a indústria extrativa permaneçam como fatores de sustentação da atividade.

No ambiente externo, permanecem relevantes as incertezas associadas aos conflitos geopolíticos, à volatilidade dos preços de petróleo e energia e à política comercial das principais economias. Para o Brasil, esses movimentos apresentam efeitos mistos: de um lado, podem elevar custos de insumos, fretes e combustíveis e dificultar a convergência da inflação; de outro, preços mais firmes de commodities e o elevado diferencial de juros podem favorecer exportações, entrada de capital estrangeiro e sustentação do real.

A inflação segue como o principal condicionante da política monetária. O Relatório Focus com dados até 13/11/2026 aponta IPCA de 5,11% em 2026 e de 5,00% em 2027, ainda acima do centro da meta. Nesse contexto, a expectativa é de flexibilização apenas gradual da taxa básica de juros, com Selic de 13,75% ao final de 2026 e de 12,75% ao final de 2027. Assim, as condições de financiamento devem permanecer restritivas no curto prazo, especialmente para setores intensivos em crédito, como construção civil, incorporação e mercado imobiliário comercial.

Para o mercado imobiliário, o cenário combina vetores de curto prazo ainda desafiadores com uma perspectiva de melhora gradual. O custo de capital elevado tende a limitar a alavancagem, reduzir a velocidade de novos lançamentos e manter maior seletividade na aquisição de ativos. Em contrapartida, a eventual consolidação do ciclo de queda dos juros ao longo de 2027 poderá contribuir para a redução das taxas de desconto, recuperação da liquidez e reprecificação positiva de ativos com renda estável, contratos de longo prazo e boa qualidade creditícia.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Fonte: Projeções do Relatório Focus, gráfico produzido pela Colliers

A reeleição do presidente Luiz Inácio Lula da Silva indica continuidade das principais diretrizes econômicas e sociais a partir de 2027, reduzindo o risco de ruptura imediata na condução das políticas públicas. Para a atividade econômica, a manutenção de programas de transferência de renda, investimentos públicos e políticas de estímulo ao consumo pode preservar algum suporte à demanda doméstica. Contudo, esse efeito deverá ser limitado pelo patamar ainda elevado dos juros e pela necessidade de compatibilizar a agenda de crescimento com a sustentabilidade das contas públicas.

O principal ponto de atenção para o início do novo mandato será a política fiscal. A trajetória da dívida pública, o cumprimento das metas fiscais e a composição do eventual ajuste entre aumento de receitas e controle de despesas influenciarão diretamente as expectativas de inflação, o câmbio e a curva de juros de longo prazo. Uma sinalização crível de disciplina fiscal poderá ampliar o espaço para redução da Selic e melhorar as condições de crédito. Em sentido contrário, medidas que impliquem expansão permanente de gastos sem fontes de financiamento poderão elevar os prêmios de risco e retardar a flexibilização monetária.

Para o setor imobiliário, a evolução do novo governo será especialmente relevante por meio de quatro canais: custo de financiamento, disponibilidade de crédito, investimentos em infraestrutura e políticas habitacionais. A continuidade ou ampliação de programas como o Minha Casa, Minha Vida tende a sustentar a construção residencial de menor e média renda, enquanto concessões, parcerias público-privadas e obras de mobilidade podem induzir valorização regional e novas frentes de desenvolvimento. Nos segmentos corporativo, logístico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

e de renda, entretanto, a retomada mais consistente dependerá principalmente da redução dos juros reais e da melhora da confiança empresarial.

Panorama do Setor de Escritórios

Visão Geral

A cidade de São Paulo encerrou setembro com crescimento do estoque e recorde de área contratada para um trimestre nos últimos 5 anos. Os novos empreendimentos ampliaram o inventário corporativo para mais de 6 milhões de m² nas principais regiões da capital e as locações somaram 218 mil m².

Movimentações

O inventário locado de prédios Classe A+ e A no terceiro trimestre foi de 160 mil m², alta de 68% em relação ao mesmo período do ano anterior. Pinheiros liderou as contratações, com 60 mil m², seguido pela Berrini, onde foram negociados 25 mil m². Juntas, as duas regiões responderam por 53% da área locada. As principais transações pertencem a empresas dos setores financeiro, farmacêutico e imobiliário.

Na Classe B, as novas locações somaram 53 mil m², resultado 4% acima do observado no terceiro trimestre de 2025. Chácara Santo Antônio e Vila Olímpia concentraram metade da demanda contratada. Dentre as maiores locações, os destaques foram empresas ligadas aos segmentos automotivo e tecnologia.

Para os empreendimentos do tipo Boutique, a absorção bruta foi de 6 mil m², queda de 33% se comparado ao terceiro trimestre do ano anterior. Nova Faria Lima, Pinheiros e Itaim Bibi lideraram o ranking das regiões com maior área locada.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



FONTE: COLLIERS

Novo estoque

Cinco empreendimentos receberam habite-se no período, sendo apenas dois localizados em CBD, que adicionaram cerca de 147 mil m² ao estoque existente da cidade. A Chácara Santo Antônio recebeu o maior projeto, de 99 mil m². O segundo edifício, com 48 mil m², foi construído em Pinheiros. Os outros três projetos estão nas regiões Jardins e Moema.

Ao final de setembro, o inventário de São Paulo totalizava 6,1 milhões de m². Desse volume, 3,9 milhões de m² pertencem às classes A+ e A, 1,8 milhão de m² à Classe B e 353 mil m² ao segmento Boutique.

Taxa de Vacância

Mesmo com o aumento das locações, a taxa de vacância apresentou pouca oscilação devido às novas entregas. Considerando todas as classes, o indicador ficou em 14%, valor semelhante ao observado segundo trimestre do ano.

A taxa de vacância dos empreendimentos Classe A+ e A está em 16%. Santo Amaro, Marginal Pinheiros e Chácara Santo Antônio possuem mais de 40% do seu estoque disponível, enquanto Nova Faria Lima, Faria Lima, Itaim Bibi, Berrini, Pinheiros, Paulista, JK e Rebouças operam abaixo de 10%.

Na Classe B, a vacância é de 12%. Santo Amaro possui o maior indicador, de 77%. Nova Faria Lima, JK, Faria Lima, Itaim Bibi e Rebouças estão abaixo de 5%. Entre os ativos Boutique, o índice segue em 9%. Nova Faria Lima e Rebouças não apresentaram área vaga. Itaim Bibi e Pinheiros aparecem com as maiores taxas, de 22% e 17%, respectivamente.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



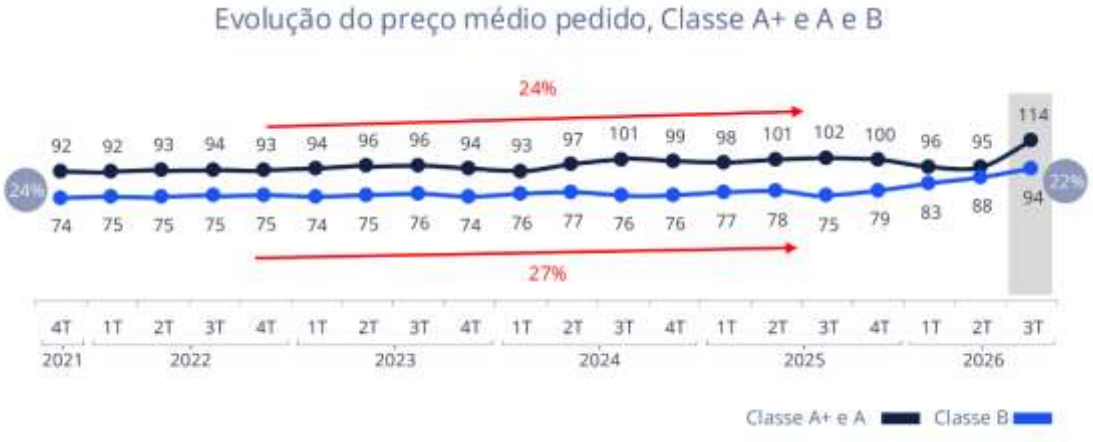
FONTE: COLLIERS

Preço de Locação (R$/m²/mês)

A cidade de São Paulo registrou alta de 14% no preço médio pedido de locação. O valor médio pedido dos edifícios Classe A+ e A atingiu R$ 114/m²/mês, com as regiões de Itaim Bibi e Nova Faria Lima apresentando médias acima de R$ 300/m²/mês. Os menores valores são encontrados em Santo Amaro e Marginal Pinheiros, onde as médias estão abaixo de R$ 50/m²/mês.

Na Classe B, a média é de R$ 94/m²/mês. Os preços mais altos estão na Faria Lima, de R$ 210/m²/mês, na JK, de R$ 188/m²/mês, e na Vila Olímpia, de R$ 170/m²/mês. Chácara Santo Antônio e Santo Amaro apresentam médias abaixo de R$ 60/m²/mês.

O valor médio do segmento Boutique é de R$ 258/m²/mês. Faria Lima e Itaim Bibi possuem os maiores valores, de R$ 395/m²/mês e R$ 313/m²/mês, nesta ordem. Os preços mais baixos estão na Paulista, de R$ 112/m²/mês.



FONTE: COLLIERS

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Inventário Futuro

O estoque em construção é de aproximadamente 300 mil m², sendo 74% Classe A+ e A, 20% Classe B e 6% do segmento Boutique. Chucri Zaidan e JK concentram os maiores edifícios de alto padrão, enquanto Pinheiros lidera entre os empreendimentos Boutique e Paulista e Barra Funda os imóveis em desenvolvimento da Classe B.

Para o quarto trimestre de 2026, estão previstos 9 projetos, que somam 115 mil m².

O maior deles está na Chucri Zaidan e encontra-se pré-locado para uma empresa financeira. O cronograma de entrega deve seguir o calendário abaixo, podendo sofrer alterações conforme a evolução das obras.



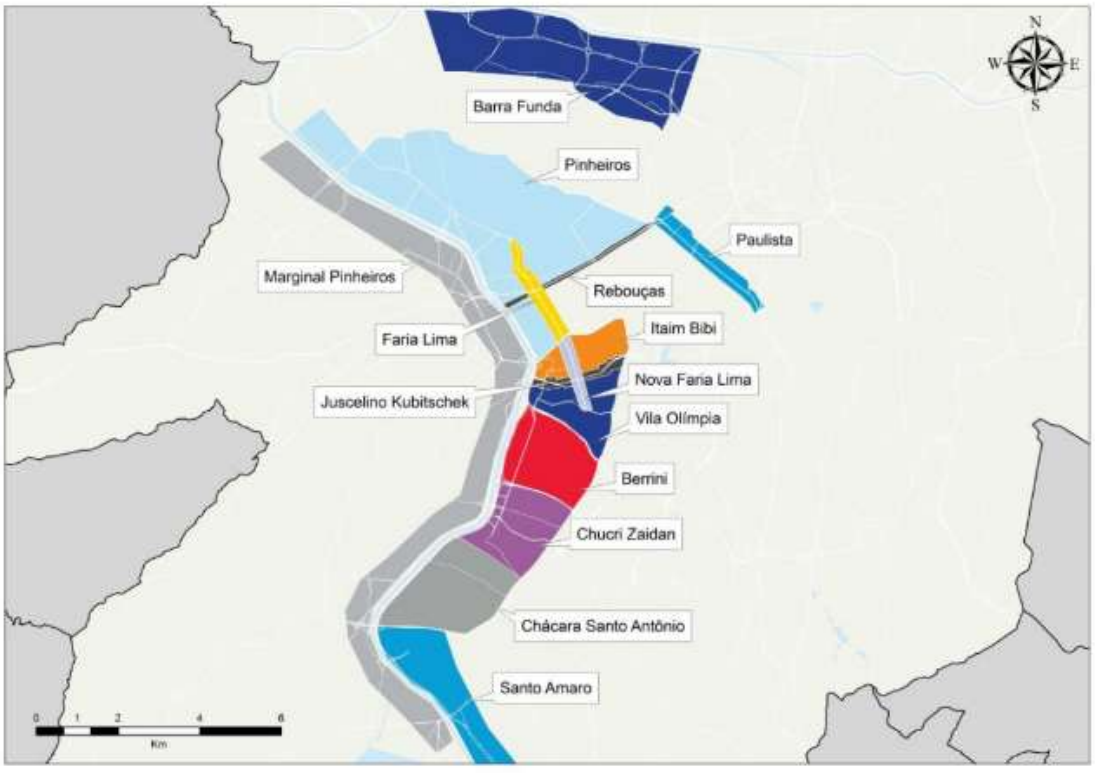
FONTE: COLLIERS

Venda

Durante o terceiro trimestre, ao menos nove edifícios corporativos foram comercializados, a cap rates entre 8% e 10%. A maior transação envolveu a venda de dois ativos que somam aproximadamente 40 mil m², por R$ 1,1 bilhão.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

MAPA DAS REGIÕES



FONTE: COLLIERS

Dados de Office – Classe A+ A

Região	Inventário Existente (m²)	Taxa de Vacância	Absorção Bruta (m²)	Absorção Líquida (m²)	Inventário em Construção (m²)	Inventário em Projeto (m²)	Preço Médio Pedido (R$ / m² / mês)
Barra Funda	278.609	14%	9.298	6.864	0	0	85
Berrini	390.683	7%	24.905	16.449	0	0	116
Chácara Santo Antônio	342.066	40%	17.617	12.039	12.383	0	105
Chucri Zaidan	834.367	13%	5.072	927	90.895	83.525	115
Faria Lima	59.674	7%	3.420	2.365	0	0	200
Itaim Bibi	91.941	7%	2.965	-6.379	7.202	7.460	326
JK	282.814	3%	2.914	2.914	55.000	0	280
Marginal Pinheiros	339.418	47%	14.269	-4.831	0	0	43
Nova Faria Lima	416.079	8%	9.478	2.488	21.113	0	308
Paulista	194.255	3%	7.306	-1.487	0	0	134
Pinheiros	427.980	4%	59.732	55.389	2.675	5.585	160
Rebouças	31.392	0%	0	0	25.984	57.000	-
Santo Amaro	98.985	64%	1.292	884	0	0	28
Vila Olímpia	153.043	22%	1.626	-2.093	8.662	0	233
São Paulo	**3.941.309**	**16%**	**159.893**	**85.531**	**223.914**	**153.570**	**114**

FONTE: COLLIERS

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta de imóveis na região encontram-se áreas com dimensões entre 186,36 m² a 1.539,78 m² de área BOMA e valores ofertados que variam de R$ 100,00/m² a R$ 200,00/m², variação ligada à localização, estado de conservação, padrão construtivo e entre outros.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Baixa
Prazo de Absorção para Locação:	3 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média-Alta
Prazo de Absorção para Venda:	6 a 12 meses
Público-alvo Venda:	Fundos de investimento e investidores de grande porte

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2025 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work, 102 – Implementation* e *103 – Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como suas alterações posteriores introduzidas pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, em oferta ou transacionados, situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de locação.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7** do **Anexo VII – Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de locação de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis.

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de locação do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R$ 250,00/vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área BOMA:	8.173,00 m²
Quantidade de Vagas:	62
Valor da Vaga:	R$ 250
Índice de Local:	212,71
Padrão da Construção:	2,532
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	1,000
Cota-parte de terreno:	30%
Cota-parte de construção:	70%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

A pedido do cliente, as informações de locação foram removidas deste relatório, em respeito à sua confidencialidade e relevância estratégica.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

8.1 VALOR DE MERCADO

A estimativa do valor de mercado do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

8.1.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

A pedido do cliente, as informações de locação foram removidas deste relatório, em respeito à sua confidencialidade e relevância estratégica.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.4 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 03 meses
- Carência: 03 meses
- Probabilidade de Renovação: 90%
- Crescimento Real: 1,75% ao ano

- Prêmio de Locação e Renda Mínima Garantida

Para o imóvel Brigadeiro 3595, foram considerados no fluxo de caixa da avaliação os valores e respectivos períodos de recebimento relacionados às condições comerciais estabelecidas entre as partes, incluindo os valores mínimos de receita, os períodos de vigência, os critérios de reajuste e os recebimentos previstos para os exercícios de 2027, 2028 e 2029.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

As referidas premissas foram formalmente disponibilizadas pela Contratante, encontrando-se a documentação correspondente em posse da Colliers para eventual consulta.

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

  Durante o período de vacância entre contratos, considerando probabilidade de renovação de 90%, incidem as seguintes despesas:

  - IPTU: R$ 22,14 /m²/mês
  - Condomínio: R$ 27,40/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,0 vez o valor do aluguel.

- Comissão de Venda

  A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 1,0% do valor de venda.

- Gestão de Locação

  Foi considerado 1,0% do valor locativo mensal referente à gestão de locação por empresa especializada.

- Fundo de Reposição de Ativo

  O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

  Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,0% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado a partir do sexto ano do horizonte de análise.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

b) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,00% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

c) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,75% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

8.1.2 VALOR DE MERCADO

O valor de mercado do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Valor de Mercado: R$ 233.000.000,00

(Duzentos e trinta e três milhões de reais)

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

8 APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado: R$ 233.000.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Valor de Mercado pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado: R$ 233.000.000,00

(Duzentos e trinta e três milhões de reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item **6. Diagnóstico de Mercado**.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 31 (trinta e um) folhas e 9 (nove) anexos.

Barueri, 23 de novembro de 2026

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Diretor| CIVAS
Responsável Técnico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo I

Relatório Fotográfico

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista da fachada do imóvel



Vista da área externa do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista da área externa do imóvel



Vista da área externa do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista da área externa do imóvel



Vista da área interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista da área interna do imóvel



Vista da área interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista da área interna do imóvel



Vista da área interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

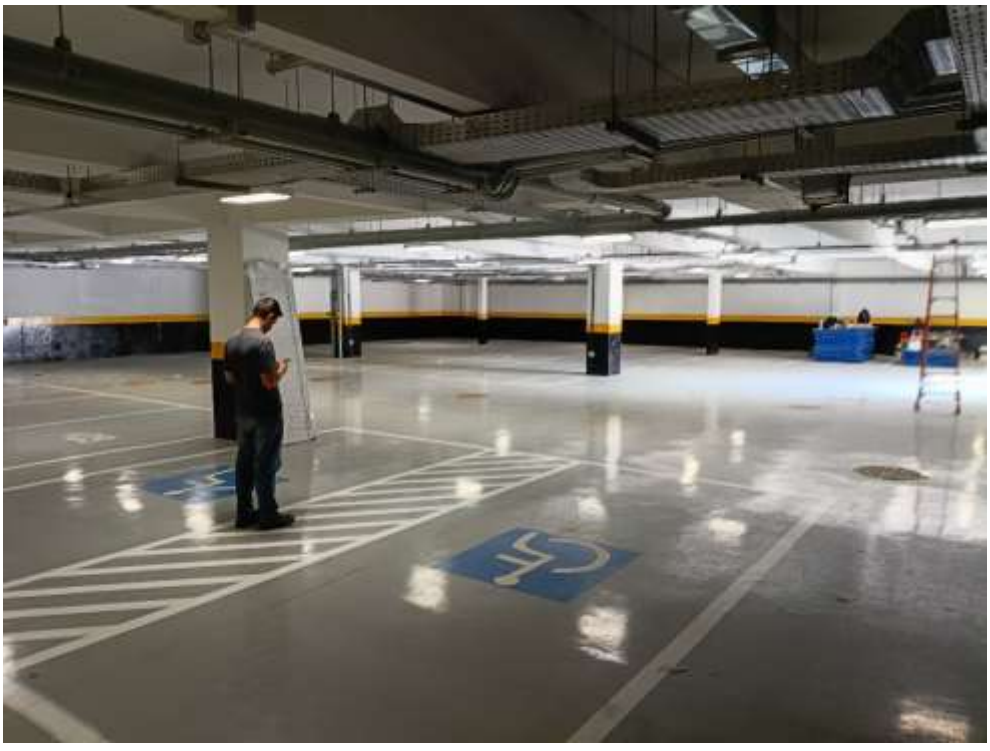


Vista da área interna do imóvel



Vista da área interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C



Vista da área interna do imóvel



Vista da área interna do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo II

Elementos Comparativos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

COMPARATIVO DE LOCAÇÃO

#	Endereço	Índice Localização	Área BOMA	Vaga(s)	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário	Fonte de Informação
Objeto	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, 3595 – Jardim Paulista	212,71	8.173,00 m²	62	N/A	N/A	0	A	1,000	2,532	R$ 152,39/m²	N/A
1	Avenida Paulista, 402 - 10º Andar - Ed. Nassib Mofarrej - Bela Vista - São Paulo - SP	261,00	476,75 m²	5	R$ 47.674,70	Oferta	38	D	0,558	2,052	R$ 100,00/m²	Grupo Mofarrej - Arthur - Tel.: (11) 3887-6122
2	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 5040 - Inspira Itaim - Itaim - São Paulo - SP	203,78	1.079,00 m²	10	R$ 215.800,00	Oferta	2	A	0,988	2,286	R$ 200,00/m²	S.J.R. Comercio Engenharia - Tel.: (11) 9 5020-0820
3	Avenida Santo Amaro, 271 - Epic Vila Nova Conceição Offices - Itaim - São Paulo - SP	250,80	1.539,78 m²	29	R$ 246.364,80	Oferta	2	A	0,983	2,532	R$ 160,00/m²	Exemplar Construções - Tel.: (11) 99947-5240
4	Rua Haddock Lobo, 167 (Haddock 167) - Bela Vista - São Paulo - SP	246,40	351,34 m²	0	R$ 66.754,60	Oferta	0	A	1,000	3,066	R$ 190,00/m²	Hedge Investments - Tel.: (11) 5412-5423
5	Rua Padre João Manuel, 109 (PJM 109) - Bela Vista - São Paulo - SP	261,00	186,36 m²	0	R$ 31.692,89	Oferta	8	B	0,923	3,066	R$ 170,06/m²	Hersil Condomínios - Tel.: (11) 4420-4951

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Localização aproximada dos comparativos:



Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo III

Tratamento por Fatores

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (∑f - n + 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	87,380	0,944	1,164	1,554	1,662	**R$ 145,23/m²**
2	177,680	1,013	1,075	1,009	1,097	**R$ 194,91/m²**
3	139,290	0,954	1,000	1,012	0,966	**R$ 134,55/m²**
4	171,000	0,959	0,878	1,000	0,837	**R$ 143,13/m²**
5	153,050	0,944	0,878	1,058	0,880	**R$ 134,68/m²**

** Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)*

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	752,51
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	150,50
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m²):	105,35
Limite Superior:	195,65
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m²):	752,51
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m²:	150,50

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student.

σ: Desvio-padrão da amostra.

n: Número de elementos da Amostra.

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R$/m²):	25,29
Limite Inferior (R$/m²):	133,16
Limite Superior (R$/m²):	167,84

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% sejam suficientes para absorver as influências não consideradas".

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m²):	134,55
Limite Superior (R$/m²):	194,91
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m²):	134,55
Limite Superior (R$/m²):	173,08

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo IV

Fluxo de Caixa

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Brigadeiro 3595 - BLA

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas											
Receitas de locação	7.065.391	13.076.123	15.327.180	15.473.482	15.473.482	15.957.995	16.300.139	16.300.139	16.810.536	16.861.763	17.471.451
Total Receitas Brutas	**7.065.391**	**13.076.123**	**15.327.180**	**15.473.482**	**15.473.482**	**15.957.995**	**16.300.139**	**16.300.139**	**16.810.536**	**16.861.763**	**17.471.451**
Outras Receitas											
Prêmio de Locação	5.460.000	1.430.000	65.000	0	0	0	0	0	0	0	0
RMG	9.059.167	2.303.505	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Outras Receitas	**14.519.167**	**3.733.505**	**65.000**								
Despesas de Operação											
Condominio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.465	0
Gestão de Locação	70.654	130.761	153.272	154.735	154.735	159.580	163.001	163.001	168.105	168.618	174.715
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.032	0
Total Despesas de Operação	**70.654**	**130.761**	**153.272**	**154.735**	**154.735**	**159.580**	**163.001**	**163.001**	**168.105**	**182.115**	**174.715**
Resultado Operacional Líquido	**21.513.904**	**16.678.867**	**15.238.908**	**15.318.747**	**15.318.747**	**15.798.415**	**16.137.138**	**16.137.138**	**16.642.431**	**16.679.648**	**17.296.736**
Comissão de Locação e FRA											
Comissão de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145.595	0
FRA	0	0	0	0	0	159.580	163.001	163.001	168.105	168.618	174.715
Total Comissão de Locação e FRA	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**159.580**	**163.001**	**163.001**	**168.105**	**314.213**	**174.715**
Perpetuidade											
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247.096.236	0
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.470.962	0
Valor de Venda Líquido	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**244.625.274**	**0**
Fluxo de Caixa	**21.513.904**	**16.678.867**	**15.238.908**	**15.318.747**	**15.318.747**	**15.638.835**	**15.974.137**	**15.974.137**	**16.474.326**	**260.990.709**	

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo V

Especificação da Avaliação

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de							

PONTUAÇÃO **8**

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **II**

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda							
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com basenos indicadoresoperacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análises das séries históricas do empreendimento [1]	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada	
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	X
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	X

[1] Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO **14**

FUNDAMENTAÇÃO **GRAU** **II**

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grau de Precisão - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	133,16
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m²):	167,84
Amplitude (R$/m²):	34,68
Média (R$/m²/mês):	150,50
Amplitude/Média:	23%
Grau de Precisão	III

GRAU III	**Amplitude/Média ≤ 30%**
GRAU II	**30% < Amplitude/Méida ≤ 40%**
GRAU I	**40% < Amplitude/Média ≤ 50%**
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	**Amplitude/Média > 50%**

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VI

Documentos

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

NOTA:

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pela cliente, foi discriminada no item **3. Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via:

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos:

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação:

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70 0,78 0,85
Classe Média-Baixa	0,93 1,00
Classe Média	1,13 1,25
Classe Média-Alta	1,38 1,50
Classe Alta	1,75 2,00

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
95% comercial	1,95
90% comercial	1,90
85% comercial	1,85
80% comercial	1,80
75% comercial	1,75
70% comercial	1,70
65% comercial	1,65
60% comercial	1,60
55% comercial	1,55
50% comercial	1,50
45% comercial	1,45
40% comercial	1,40
35% comercial	1,35
30% comercial	1,30
25% comercial	1,25
20% comercial	1,20
15% comercial	1,15
10% comercial	1,10
5% comercial	1,05
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 2 – Fatores de Topografia:

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Suavemente Ondulado	5%
Ondulado	10%
Fortemente Ondulada	20%
Montanhosa	30%
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo:

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão:

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual:

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke:

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Tabela 7 – Fator k:

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação -Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%		A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,3917	0,3830	0,3611	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3674	0,3592	0,3387	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6716	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Anexo IX

Declaração

Docusign Envelope ID: F99C5597-DF8D-8B2D-82C3-B3FC70E5879C

Ref.: Determinação de valor do imóvel Brigadeiro 3595 - Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3.595 - Jardins - São Paulo - SP.

A Colliers Technical Services Ltda declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS,* a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelo seu autor.



ANEXO VI

Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo/Classe:**	70.229.379/0001-91
Data de Funcionamento:	19/11/2026	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0UBBCTF009	**Quantidade de cotas emitidas:**	1.500.000.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Tijolo **Subclassificação:** Renda **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Escritórios	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	19/11/2031	**Encerramento do exercício social:**	31/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	**CNPJ do Administrador:**	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	**Telefones:**	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	**E-mail:**	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	12/2025		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.	16..78.9.5/25/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo CEP 04.543-907	(11) 3027-2237
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, 8º andar, conjunto 81, Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo CEP 04.543-907	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(11) 3027-2237
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
	N/A			
4.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			
	N/A			
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**			
	N/A			
4.3	**Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**			
	N/A			

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
	Não possui informação apresentada.			

6.1	Critérios utilizados na referida avaliação
	N/A

7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes
	Não possui informação apresentada.

8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes
	Não possui informação apresentada.

9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:
	N/A

10. Assembleia Geral

10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br

10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br

10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.

10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

11. Remuneração do Administrador

11.1	Política de remuneração definida em regulamento:
	A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição"). As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste Anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1	Representante(s) de cotistas
	Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	**Idade:**	50
Profissão:	Administrador	**CPF:**	279.902.288-07
E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2021

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1	**Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (˜B3˜).
15.2	**Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor.
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	N/A.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.

Nota

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



PROSPECTO PRELIMINAR

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

XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA

securities services

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

("**Administradora**")

GESTORA

asset management

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

("**Gestora**")

COORDENADOR LÍDER

investment banking

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

("**Coordenador Líder**")

LUZ CAPITAL MARKETS