

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 28.516.301/0001-91**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador ("**Administrador**") do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91 ("**Fundo**"), considerando que, nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, do regulamento vigente do Fundo datado de 10 de setembro de 2019 ("**Regulamento**"), o Administrador poderá, conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestor**"), deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração do Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos, observados os demais critérios estabelecidos no Regulamento,

**RESOLVE:**

1. Aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**"), com as características abaixo:

**Regime de Distribuição das Novas Cotas:**

As Novas Cotas (conforme abaixo definido) objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**") e "**Oferta**", respectivamente).

**Montante Inicial da Oferta:**

O valor total estimado da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo



definido)) ("Montante da Oferta"), observado que o Montante da Oferta será atualizado quando da fixação do Preço de Emissão (abaixo definido), podendo ser (i) aumentado em virtude da distribuição de Lote Adicional (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definidos).

**Quantidade de Novas Cotas:**

A quantidade de cotas a ser emitida será definida posteriormente, por meio de novo ato do Administrador, quando da fixação do Preço de Emissão ("Novas Cotas"), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**Preço de Emissão:**

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos), o qual será atualizado conforme critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º, do Regulamento, no dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o qual será fixado posteriormente pelo Administrador, por meio de novo ato ("Preço de Emissão").

**Lote Adicional:**

São as Novas Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e de acordo com a faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso



de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar ("Coordenador Líder").

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que o Montante Mínimo da Oferta será atualizado quando da fixação do Preço de Emissão ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.



**Direito de Preferência:**

Nos termos do artigo 41, parágrafo 2º, do Regulamento, será assegurado aos atuais cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas a ser definido nos documentos da Oferta, respeitando-se os prazos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3") e observados os procedimentos a serem previstos no prospecto de distribuição públicas das Cotas ("Prospecto" e "Direito de Preferência", respectivamente).

**Direito de Subscrição de Sobras**

Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras.

**Público Alvo:**

O público-alvo da Oferta são os (em conjunto, os "Investidores"):

(i) os Investidores Institucionais, quais sejam, Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30"), que sejam (a) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas



que formalizem um ou mais pedidos de subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e

(ii) os Investidores Não Institucionais, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição durante o período de subscrição em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado a Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definido) ("Investidores Não Institucionais").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos do artigo 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

## Registro da Oferta

A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

## Período de Colocação:

A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de



divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta ("Período de Colocação").

#### **Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo o Lote Adicional, caso emitido), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor e poderá contar, ainda, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o plano de distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta (em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

#### **Forma de Subscrição e Integralização:**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.



**Aplicação Mínima Inicial:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), observado que a Aplicação Mínima Inicial será atualizada quando da fixação do Preço de Emissão. A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

**Taxa de Distribuição Primária:**

Taxa em montante a ser fixada posteriormente pelo Administrador, por meio de novo ato do Administrador, quando da fixação do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; e (f) (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor, não resultando em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do



item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

**Destinação dos Recursos:**

Observada a Política de Investimento descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento), à aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento), bem como ao pagamento dos encargos do Fundo nos termos previstos no Regulamento.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

- (a) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, na qualidade de instituição distribuidora líder, bem como a participação das demais Instituições Participantes da Oferta, observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014; e
- (b) o Fundo poderá contratar formador de mercado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor para a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

São Paulo, 05 de agosto de 2021.

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



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP