



LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DA TERCEIRA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.516.301/0001-91

Código ISIN nº BRXPCICTF007

Código de Negociação na B3 nº XPCI

Tipo ANBIMA: FIL de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [-], em [-] de [-] de 2021



A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**") em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: (i) **Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**; (ii) **Banco Andbank (Brasil) S.A.**; (iii) **Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores**; (iv) **Banco BNP Paribas Brasil S.A.**; (v) **Banco BTG Pactual S.A.**; (vi) **Caixa Econômica Federal**; (vii) **CM Capital Markets CCTVM Ltda.**; (viii) **Easynvest - Título Corretora de Valores S.A.**; (ix) **Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.**; (x) **Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.**; (xi) **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores**; (xii) **Icap do Brasil CTVM Ltda.**; (xiii) **Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**; (xiv) **Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda.**; (xv) **Modal DTVM Ltda.**; (xvi) **Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities**; (xvii) **Nova Futura CTVM Ltda.**; (xviii) **Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**; (xix) **Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**; (xx) **Planner Corretora de Valores S.A.**; (xxi) **RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**; (xxii) **Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**; (xxiii) **Toro Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**; (xxiv) **Tullett Prebon CVC Ltda.**; (xxv) **Vitreo DTVM S.A.**, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio da Carta Convite (conforme definida no Prospecto Definitivo) ("**Participantes Especiais**" e quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), comunicam, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), o início da distribuição pública de, no mínimo, 310.656 (trezentas e dez mil, seiscentas e cinquenta e seis) e, no máximo, 3.106.555 (três milhões cento e seis mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas 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**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, que será atualizado no dia útil imediatamente anterior à data de disponibilização deste Anúncio de Início, de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, por meio de novo ato do Administrador ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, de inicialmente ("**Montante da Oferta**"):

R\$ 300.000.016,35

(trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos)

sendo todas as Novas Cotas escriturais e nominativas, a serem integralizadas à vista em moeda corrente nacional, e distribuídas de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**" e "**Oferta**", respectivamente).

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Constituição do Fundo e Aprovação da Oferta

O Fundo foi constituído pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("**Administrador**" ou "**Vórtx**") nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do VX II - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 26 de abril de 2017 pelo Administrador, o qual foi registrado na mesma data, sob o nº 1.954.113, junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"), conforme alterado, nos termos do (i) "Instrumento Particular da Primeira Alteração do Regulamento do VX II - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 24 de julho de 2019 pelo Administrador, o qual foi registrado em 30 de julho de 2019, sob o nº 2.009.499, junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo; (ii) "Instrumento Particular da Segunda Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 16 de agosto de 2019 pelo Administrador, o qual foi registrado em 20 de agosto de 2019, sob

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



o nº 2.011.112, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo; e (iii) "Instrumento Particular da Terceira Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 10 de setembro de 2019 pelo Administrador, o qual foi registrado na mesma data, sob o nº 2.012.656, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sendo que neste último ato foi aprovada a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

O Fundo foi registrado na CVM em 31 de julho de 2019 na CVM sob o código 0319039.

Nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do "*Instrumento Particular do Administrador do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário*" celebrado em 05 de agosto de 2021 registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 2.046.570 em 19 de agosto de 2021. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*" vigente desde 01 de julho de 2021 ("**Código ANBIMA**").

O Regulamento e demais informações do Fundo encontram-se disponíveis na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("**B3**") e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Website: www.vortex.com.br (neste *website* clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "FII XP Crédito Imobiliário" e, então, clicar em "Documentos" e, então, em "Regulamento").

- **Gestor**

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Website: www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario/ (neste *website*, na aba "Governança" e selecionar o documento desejado).

- **B3**

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste *website*, clicar em "XP CREDITO IMOBILIARIO - FDO INV IMOB"; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em "Informações Relevantes" e, por fim, clicar em "Regulamento", em sua versão mais recente disponibilizada).

- **CVM**

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

- **FUNDOS.NET**

Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* abaixo do título "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início").

1.2. Tipo do Fundo

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

1.3. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

1.4. Classificação ANBIMA

Para fins do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" editado pela ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



1.5. Política de Investimento e Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente - assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo - por meio de investimento em **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário - LCI, Letras Hipotecárias - LH, Letras Imobiliárias Garantidas - LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iv)** cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e **(v)** limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros fundos de investimento imobiliário listados ou não listados na B3, a critério do gestor, em gestão ativa, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento do Fundo disposta no Capítulo VII do Regulamento. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Mais informações sobre a política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I, do Prospecto Definitivo.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos Encargos do Fundo ou enquanto não aplicar em Ativos Alvo, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, que compreendem o investimento em **(i)** Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN; **(ii)** Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e com liquidez diária; e/ou **(iii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo VII do Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira de investimentos do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou os Outros Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade do Fundo e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo. Por isso, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável.

Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no artigo 18, §4º do Regulamento serão titulados pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

1.6. Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo **(i)** são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; e **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

1.7. Limites de Investimento no Fundo

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.043,28 (dez mil e quarenta e três reais e vinte e oito centavos) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação deste Anúncio de Início, e R\$ 10.406,24 (dez mil, quatrocentos e seis reais e vinte e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 80 do Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 71 do Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Novas Cotas por um único investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

1.8. Auditor Independente

Para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, o Fundo contratou a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte - 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.



1.9. Taxa de Distribuição Primária

O Fundo cobrará a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Novas Cotas no ato da subscrição primária das Novas Cotas, que corresponderá a R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por cada Nova Cota subscrita e integralizada observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação deste Anúncio de Início, equivalente a 3,61% (três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo para esta Oferta.

O Fundo não cobra taxa de saída.

1.10. Instituição Escrituradora e Custodiante

A Instituição Escrituradora e Custodiante das Novas Cotas é a Vórtx, acima qualificada, ou quem venha a substituí-la.

1.11. Gestor

A gestão do Fundo é realizada pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede 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 (“Gestor”).

1.12. Formador de Mercado

O Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, poderá contratar instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, na data de emissão das Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

1.13. Assembleia Geral de Cotistas

Nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre: **(a)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; **(b)** emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador; **(c)** alteração do Regulamento; **(d)** destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(e)** destituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(f)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(g)** dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento; **(h)** eventuais reavaliações dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável; **(i)** alteração do prazo de duração do Fundo; **(j)** alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; **(k)** apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; **(l)** alteração da Política de Investimento do Fundo; **(m)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; **(n)** alteração da Taxa de Administração.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista e as deliberações serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, correspondendo cada cota de emissão do Fundo a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do artigo 31 do Regulamento, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas “c”, “d”, “f”, “g”, “k”, “m”, e “n” acima, conforme tabela abaixo:

Deliberação	Quórum de aprovação
(a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;	Majoria simples de votos dos Cotistas presentes.
(b) emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador	Majoria simples de votos dos Cotistas presentes.
(c) alteração do Regulamento	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(d) destituição e/ou substituição do Administrador	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(e) destituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;	Majoria simples de votos dos Cotistas presentes.
(f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(g) dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Deliberação	Quórum de aprovação
(h) eventuais reavaliações dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes.
(i) alteração do prazo de duração do Fundo	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes.
(j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes.
(k) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(l) alteração da Política de Investimento do Fundo	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes.
(m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(n) alteração da Taxa de Administração	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Montante da Oferta

Inicialmente até R\$ 300.000.016,35 (trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação deste Anúncio de Início, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota que será atualizado no dia útil imediatamente anterior à data de disponibilização deste Anúncio de Início, de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, por meio de novo ato do Administrador, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da distribuição do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

2.2. Número da Emissão

A presente emissão representa a 3ª (terceira) Emissão de Novas Cotas.

2.3. Quantidade de Novas Cotas Objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com as Participantes Especiais, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 3.106.555 (três milhões, cento e seis mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ao preço de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, que será atualizado no dia útil imediatamente anterior à data de disponibilização deste Anúncio de Início, de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, por meio de novo ato do Administrador, (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a ser acrescida sobre o Preço de Emissão), perfazendo o montante de, inicialmente R\$ 300.000.016,35 (trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação deste Anúncio de Início, podendo o Montante da Oferta ser reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

2.4. Novas Cotas do Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 60.000.003,27 (sessenta milhões e três reais e vinte e sete centavos), correspondente a 621.310 (seiscentas e vinte e uma mil trezentas e dez) Novas Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

2.5. Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação.



2.6. Série

Única.

2.7. Custos da Distribuição

Nos termos do Contrato de Distribuição, os 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)** taxa de registro e distribuição das Novas Cotas; **(f)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; e **(g)** outros custos relacionados à Oferta). Tais custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão pagos com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária 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. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO "4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO", NA PÁGINA 87 DO PROSPECTO.

2.8. Regime de Distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

2.9. Aplicação Mínima Inicial

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 104 (cento e quatro) Novas Cotas na Oferta, totalizando a importância de R\$ 10.043,28 (dez mil e quarenta e três reais e vinte e oito centavos) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação deste Anúncio de Início, e R\$10.406,24 (dez mil, quatrocentos e seis reais e vinte e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 71 do Prospecto Definitivo, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 80 do Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

2.10. Montante Mínimo da Oferta

Corresponde a R\$ 30.000.049,92 (trinta milhões e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos), correspondente a 310.656 (trezentas e dez mil e seiscentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação deste Anúncio de Início, observado o previsto no item "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta" abaixo.

2.11. Preço de Emissão

O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo objeto da Emissão, equivalente a R\$96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos), definido com base no valor patrimonial das Cotas, que será atualizado no dia útil imediatamente anterior à data de disponibilização deste Anúncio de Início, de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, por meio de novo ato do Administrador, e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,06 (cem reais e seis centavos) aos respectivos subscritores, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento 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.

2.12. Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a: **(i)** os "Investidores Institucionais", ou seja, os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução nº 30, editada pela CVM em 11 de maio de 2021, que sejam, **(a)** fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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\$ 1.000.078,92 (um milhão e setenta reais), que equivale à quantidade de no mínimo 10.356 (dez mil trezentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, 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; e **(ii)** "Investidores Não Institucionais", quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$ 999.982,35 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos), que equivale à quantidade de no máximo 10.355 (dez mil trezentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (em conjunto com os Investidores Institucionais, os "Investidores da Oferta"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução nº 11, editada pela CVM em 18 de novembro de 2020. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



2.13. Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em Novas Cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as Novas Cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Novas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 99 a 113 do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

2.14. Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”); e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

2.15. Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da 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.

2.16. Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução nº 35, editada pela CVM em 26 de maio de 2021: **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

2.17. Participantes Especiais

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas (“Participante Especial” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, celebrasse um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”).

2.18. Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, à aquisição de Ativos Alvo, à aquisição de Outros Ativos e ao pagamento dos Encargos do Fundo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e, que, na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas, com investimentos de longo prazo.

Neste sentido, os Ativos Alvo são: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário - LCI, Letras Hipotecárias - LH, Letras Imobiliárias Garantidas - LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iv)** cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e **(v)** limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

Sem prejuízo dos Ativos Alvo descritos acima, o Gestor espera aplicar a integralidade dos recursos líquidos da Oferta em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

NA DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico e os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Alvo, ainda não definidos até a presente data

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 94 do Prospecto Definitivo ainda não podem ser considerados como Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

Após o encerramento da captação do Fundo, o Gestor buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados na Oferta conforme a hipótese de alocação e rentabilidade descritas no Estudo de Viabilidade.

Tendo em vista que a gestão do Fundo tem como vocação trabalhar ativamente na originação de Ativos Alvo, seja originação interna do próprio Gestor ou externa, quando o Gestor busca participantes do mercado de distribuição de valores mobiliários, espera-se que, ao longo dos dois primeiros meses após a captação, o Gestor já consiga alocar a totalidade dos recursos captados.

Nos termos do Estudo de Viabilidade, o Gestor considera que, de início, 30% (trinta por cento) dos recursos já sejam alocados, mais 30% (trinta por cento) serão alocados em 30 (trinta) dias e os 40% (quarenta por cento) restantes serão alocados em 60 (sessenta) dias.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, em virtude da realização da presente Oferta e como forma de viabilizar eventual aquisição de Ativos Conflitados, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade: **(a)** os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; **(b)** quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de *central counterparty* (CCP); **(c)** quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado; **(d)** o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; **(e)** a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; **(f)** a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo; **(g)** os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto contar com instituição de patrimônio separado; **(h)** A exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e **(i)** os CRI deverão ter prazo máximo de 20

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



(vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto na Procuração de Conflito de Interesses para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, será disponibilizada aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa e sob a condição de que o Investidor se torne Cotista, no mesmo ato da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre as referidas aquisições, nos termos descritos no Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

A procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, a procuração não será outorgada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva procuração mediante: **(i)** comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar; **(ii)** envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico indicado na Seção "3. Identificação do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Prestadores de Serviços da Oferta", na página 57 do Prospecto; ou ainda, **(iii)** comparecimento pelo Cotista na Assembleia Geral de Conflito de Interesses para exercício do seu voto. Sendo assim, a procuração não será válida durante todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido do Fundo haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos no Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Novas Cotas da Emissão previstos no item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição" da Seção "4. Termos e Condições da Oferta", na página 63 do Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo. **Para mais informações, vide a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 94 do Prospecto Definitivo.**

2.19. Regime de Distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços, observado o disposto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Regime de Distribuição das Novas Cotas", página 71 do Prospecto.

Na medida em que o Montante Mínimo da Oferta for atingido, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. O Montante da Oferta pode aumentado em função do exercício do Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 Instrução CVM 400. Contudo, o Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício de emissão de Novas Cotas suplementares, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCOS DA COLOCAÇÃO PARCIAL DO MONTANTE DA OFERTA" DO PROSPECTO.

As Novas Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação das Novas Cotas.

2.20. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Novas Cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escrituradora:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo - SP

At.: Ernane Alves Divino

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: **(i)** por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio da Instituição Escriuturadora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuturadora, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta", na página 82, e seguintes do Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuturadora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuturadora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** do Fundo; **(b)** do Administrador; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** da B3; **(e)** da CVM; **(f)** do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência bem como a quantidade remanescente para subscrição pelos Investidores.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

2.21. Prazo da Oferta

A Oferta terá início na data de divulgação deste Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03. 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 deste Anúncio de Início; ou **(ii)** em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.22. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii)** após o registro da Oferta, bem como a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados para a ciência da CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil de sua utilização;
- (iv)** os Cotistas ou seus cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período do Direito de Preferência, conforme o caso, observado que a tais Cotistas ou cessionários não será aplicado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v)** após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a eventual quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser colocadas aos Investidores Institucionais



e aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição;

- (vi) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (vii) durante o Período de Subscrição (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e (b) exclusivamente o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" do Prospecto Definitivo;
- (ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional" do Prospecto Definitivo;
- (x) no mínimo, 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (xii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

2.23. Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas Lote Adicional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 113 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



2.24. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas 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:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos as ordens de investimento enviadas 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DO PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 71 do Prospecto Definitivo;
- (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 suas intenções de investimento;
- (v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 85 do Prospecto Definitivo.

2.25. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas 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 o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

2.26. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DO PROSPECTO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 71 do Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 80 do Prospecto;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 85 do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 80 do Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 85 do Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 99 A 113 DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

2.27. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior ao percentual das Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, serão prioritariamente destinados à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva, sendo uma das modalidades de alocação da B3 que consiste na alocação unitária de cotas por ordem e por investidores de maneira sucessiva e em rodadas até que: (i) se aloquem todas as cotas disponíveis ou (ii) sejam atendidas todas as ordens em sua integralidade ou (iii) não haja cotas suficientes na última rodada de alocações unitárias para todos os investidores remanescentes, dos três o que ocorrer primeiro, do percentual das Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e Montante Adicional prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima,

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 80 do Prospecto Definitivo. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

2.28. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” nas páginas 74 a 76 do Prospecto Definitivo.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão e aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

2.29. Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e **(ii)** o Montante da Oferta foi atingido e eventual emissão e quantidade de Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Cotista não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência e aos Investidores da Oferta, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos



rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Assim, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

2.30. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta.

Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

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 aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência de informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

2.31. Cronograma Indicativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	06/08/2021
2.	Obtenção do Registro da Oferta Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	08/09/2021
3.	Data-base de identificação dos cotistas com direito de preferência	13/09/2021
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto no Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	15/09/2021
5.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	23/09/2021
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 e encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	27/09/2021
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/09/2021
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência).	29/09/2021
9.	Encerramento do Período de Subscrição	29/09/2021
10.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	30/09/2021
11.	Data de Liquidação da Oferta	05/10/2021
12.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	08/10/2021

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 85 do Prospecto.

2.32. Custos de Distribuição

Os custos com a Emissão das Novas Cotas do Fundo deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária 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.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$100,06 (cem reais e seis centavos) aos respectivos subscritores.



2.33. Encerramento da Oferta

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Novas Cotas (“Anúncio de Encerramento”), elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, independentemente do número de Novas Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.

3. LOCAIS DE DIVULGAÇÃO

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, O COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E QUAISQUER COMUNICADOS AO MERCADO RELATIVOS A TAIS EVENTOS RELACIONADOS À OFERTA SERÃO INFORMADOS POR MEIO DA DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO:

- **Administrador**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Website: www.vortex.com.br (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Crédito Imobiliário” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).
- **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).
- **CVM**
Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”).
- **B3**
Website: <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”).
- **FUNDOS.NET**
Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”).

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Os potenciais investidores devem ler o Prospecto Definitivo e o Regulamento anexo a este antes de tomar qualquer decisão de investir nas Novas Cotas do Fundo. Os Investidores da Oferta que desejarem obter exemplar do Prospecto Definitivo, incluindo o Regulamento anexo a este, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- **Administrador**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Website: www.vortex.com.br (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Crédito Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).
- **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).
- **CVM**
Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).



- **B3**

Website: <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

- **FUNDOS.NET**

Website: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo e/ou no Regulamento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção “5. Fatores de Risco” na página 99 do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO DE ACORDO COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUI, SENDO RECOMENDÁVEL AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAREM OS RECURSOS.

MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU NA CVM.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO “6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é de 08 de setembro de 2021

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



Luz

ANÚNCIO DE INÍCIO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO