Termo de adesão e concordância

TERMO PARA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTO EM CRI

O Cliente, já qualificado na Ficha Cadastral (“Cliente”), firma o presente “*Termo para Realização de Investimentos em CRI*” (“Termo”), que é pressuposto fundamental para a realização de investimento em CRI por meio da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, n.º 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032 (“XP”), em conformidade com os termos e condições abaixo:

1. PRODUTO

O **CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“CRI”)** é um título privado de renda fixa, emitido por companhias securitizadoras. O CRI tem natureza de título de renda fixa pelo fato de seus parâmetros de rentabilidade serem definidos no momento da compra do título.

O CRI é lastreado em créditos imobiliários, nos termos da regulamentação em vigor aplicável, em especial a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60” e “Créditos Imobiliários”).

2. EMISSOR

O CRI, conforme descrito acima, é um título emitido exclusivamente por companhias securitizadoras, que são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, que têm por finalidade realizar operações de securitização (“EMISSOR”). O EMISSOR emite o CRI com lastro em Créditos Imobiliários devidos por determinada sociedade, que atenda aos requisitos previstos na regulamentação em vigor aplicável (“DEVEDOR”).

3. RENDIMENTO

O retorno do investimento em CRI é medido através de um percentual sobre um determinado indexador, uma taxa pré-fixada, ou através de um indexador acrescido de uma taxa prefixada. Assim, de forma simplificada, a rentabilidade do CRI pode corresponder: (i) a um percentual do CDI; (ii) ao IPCA + taxa pré-fixada; (iii) ao IGPM + taxa pré-fixada; (iv) a uma taxa pré-fixada, dentre outras possibilidades.

O rendimento é pré-estabelecido no ato de compra do título, exceto no caso de subscrição em mercado primário, no âmbito de oferta pública, em que a taxa pode ser definida no procedimento de *bookbuilding* e com exceção de ativos corrigidos em %CDI (com ou sem fluxo) e CDI+ com fluxos de pagamentos intermediários, adquiridos com taxa diferente da emissão e levados ao vencimento, que poderão ter uma rentabilidade diferente (a menor ou a maior) da contratada, dependendo do comportamento do CDI, acumulado pelo prazo da operação, versus o CDI futuro acordado no momento da negociação.

A exceção dos ativos em %CDI e CDI + mencionados acima e adquiridos com taxa diferente da emissão, o rendimento perdurará se o Cliente mantiver o título até o vencimento, salvo nas hipóteses indicadas abaixo e/ou de problemas financeiros com o EMISSOR e/ou DEVEDOR.

O rendimento do CRI pode ser afetado caso haja resgate antecipado (obrigatório ou facultativo), amortização extraordinária, entre outras possibilidades, conforme descritas nos documentos do título.

Diante das condições acima, que podem afetar a rentabilidade, **é de suma importância que o Cliente leia o termo de securitização do CRI e os demais documentos da oferta, em especial o prospecto (quando houver) antes de efetuar a compra do CRI, em especial a seção dos fatores de risco.** A leitura de tais documentos permitirá ao Cliente verificar se existem e quais são as condições que podem afetar o rendimento do ativo. **4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS**

O CRI pode pagar o principal e juros, se for o caso, em uma mesma periodicidade ou em periodicidades diferentes. Os pagamentos podem ocorrer mensalmente, semestralmente ou anualmente. Outras periodicidades são permitidas, inclusive um único pagamento no vencimento (*bullet*).

5. VENCIMENTO

O CRI TEM PRAZO DE VENCIMENTO DETERMINADO, NÃO PODENDO SER RESGATADO ANTES DO FINAL DESSE PRAZO, EXCETO NOS CASOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DO CRI .

6. DESINVESTIMENTO

O desinvestimento do CRI antes do seu vencimento original poderá ocorrer: (i) em caso de resgate antecipado (obrigatório ou facultativo), conforme hipóteses previstas no termo de securitização do CRI; ou (ii) venda no mercado secundário a um terceiro. **6.1 Resgate**

O resgate é o ato de receber do EMISSOR o valor dos CRI resgatados para retirá-los definitivamente de circulação.

O resgate só pode ocorrer no vencimento original do título ou de forma antecipada, nas hipóteses previstas no termo de securitização do CRI.

No resgate, o investidor receberá o valor dos CRI devidos nos moldes descritos nos termos de securitização, sendo que pode ser estabelecido, nos casos de resgate antecipado, que o valor de resgate seja descontado por taxa de pré-pagamento ou mesmo que seja pago prêmio de resgate.

6.2 Venda no Mercado Secundário

A venda do mercado secundário significa a alienação para terceiros em mercado secundário de balcão.

O Cliente pode desejar vender o título pela necessidade de dispor do recurso investido antes do vencimento original.

Considerando que não existe um ambiente de negociação próprio (como é a bolsa de valores) para títulos de renda fixa, o titular de CRI, caso deseje vendê-lo, deverá buscar no mercado um comprador para o ativo. Nesse sentido, a XP envidará os melhores esforços na busca de um comprador para o título do Cliente. No entanto, o Cliente deve se conscientizar de que a disponibilidade de compradores não é garantida. Ainda, também não é possível garantir que, em havendo compradores, estes estejam dispostos a pagar o preço baseado na rentabilidade de acordo com a curva de remuneração em que o Cliente comprou o título.

Assim, o Cliente deve ter ciência de que poderá não haver liquidez para o título quando decidir vender, o que impedirá a realização do negócio. No caso de liquidez restrita (ou seja, poucos compradores), o Cliente poderá sofrer com um deságio (podendo este ser elevado) quando da venda (ou seja, vender por um preço abaixo do que o título valeria, tomando por base a remuneração “na curva” em que o Cliente comprou o título), e, com isso, ter perda. Assim, na

venda no mercado secundário, o investidor poderá não receber a rentabilidade definida quando da compra do título.

Determinados ativos, que não possuam cláusula de resgate contra o emissor, podem ser distribuídos pela XP com liquidez diária (exclusivamente nesta instituição financeira), desde que informado no momento da aquisição do CRI.

Para estes ativos, a XP atua como provedora de liquidez por meio da manutenção de uma oferta de compra de CRI no mercado secundário na mesma taxa de aquisição do título, ou seja, a venda do título pelo Cliente será efetuada na mesma taxa contratada no momento da compra do título.

A oferta de compra do ativo pela XP terá duração conforme período acordado no momento da contratação do CRI, sendo certo que o Cliente poderá solicitar sua venda a qualquer momento no referido período acordado, exceto nas condições abaixo, nas quais a XP reserva-se ao direito de suspender a oferta de compra desses ativos, a seu único e exclusivo critério, sem limitação e sem prejuízo de eventuais outras situações excepcionais que possam ocasionar a suspensão da oferta, incluindo, mas não se limitando a: (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplinam os instrumentos objetos desta oferta; (ii) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem a oferta de compra dos ativos e, conseqüentemente, o retorno esperado pelos investidores, incluindo eventos que afetem a precificação de títulos de renda fixa de forma geral; (iii) queda da nota de crédito (“*rating*”) do devedor, do emissor ou do CRI, conforme o caso, atribuída por agências de classificação de risco; (iv) quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou externa sobre o devedor (e ou sociedades do seu grupo econômico) e/ou o emissor que, direta ou indiretamente, possam impactar negativamente seu risco de crédito; e/ou (v) quaisquer eventos de mercado que impactem a oferta de compra, gerando aumento dos custos ou prejudiquem a sua razoabilidade econômica.

7. TRIBUTAÇÃO

7.1 Imposto de renda

(I) Para pessoas físicas

O Rendimento e o Ganho de Capital decorrente do investimento em CRI são isentos de impostos para pessoas físicas, conforme disposto no parágrafo único do Artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, que entrou em vigor em 3 de setembro de 2015.

(II) Para pessoas jurídicas

Tanto o rendimento como o ganho de capital são tributados às alíquotas constantes da Tabela Regressiva do Imposto de Renda:

I - 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento), em aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

II - 20% (vinte por cento), em aplicações com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias;

III - 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento), em aplicações com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um dias) até 720 (setecentos e vinte) dias; e

IV -15%(quinze por cento), em aplicações com prazo acima de720(setecentos e vinte) dias.

8. RISCO

É DE SUMA IMPORTÂNCIA QUE O CLIENTE QUE DESEJAR COMPRAR O CRI NO MERCADO PRIMÁRIO (EM OFERTA PÚBLICA) OU SECUNDÁRIO LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR/DEFINITIVO (SE APLICÁVEL) DO CRI E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO DO CRI, ESPECIALMENTE A SEÇÃO FATORES DE RISCO, OBSERVANDO, EM ESPECIAL, O DEVEDOR, O RATING (CLASSIFICAÇÃO DE RISCO) (SE HOUVER), O LOAN TO VALUE (VALOR DA DÍVIDA EM RELAÇÃO ÀS GARANTIAS APRESENTADAS, A CAPACIDADE DE PAGAMENTO DO(S) DEVEDOR(ES) DOS RECEBÍVEIS), A SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO, DENTRE OUTROS RISCOS APONTADOS EM TAIS DOCUMENTOS.

9. GARANTIA

O FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (“FGC”) NÃO GARANTE O VALOR INVESTIDO NO CRI. O CRINÃOCONTACOMQUALQUERGARANTIADOEMISSOR.

O CRI PODERÁ CONTAR COM GARANTIAS ESPECÍFICAS, AS QUAIS CONSTARÃO DO PROSPECTO (SE APLICÁVEL) OU DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DO ATIVO. AS GARANTIAS DEPENDERÃO DA MODALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO QUE SERVIRAM DE BASE PARA A CONSTITUIÇÃO DO CRI. AS OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PODERÃO SER GARANTIDAS POR HIPOTECA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DE CONTRATOS DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS, CAUÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS OU AQUISITIVOS DECORRENTES DE CONTRATOS DE VENDA OU PROMESSA DE VENDA DE IMÓVEIS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL, DENTRE OUTROS. O CRI PODERÁ CONTAR, AINDA, COM A INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

10. RESPONSABILIDADE

O INVESTIDOR DECLARA-SE CIENTE QUE A XP ATUA COMO MERA INTERMEDIÁRIA NA NEGOCIAÇÃO DE PRODUTOS DE RENDA FIXA, NÃO PODENDO SER RESPONSABILIZADA POR QUALQUER DIVERGÊNCIA, INDENIZAÇÃO, PENALIDADE E/OU PREJUÍZO (“PERDAS”) DECORRENTE DO INVESTIMENTO EM TAIS PRODUTOS.

QUAISQUER PERDAS, INCLUSIVE NO QUE SE REFERE AO NÃO PAGAMENTO DA RENTABILIDADE E/ OU DO VALOR INVESTIDO, DEVERÃO SER REIVINDICADAS PELO CLIENTE DIRETAMENTE CONTRA O EMISSOR.

Cabe destacar que o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há qualquer garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento.