

Termo de compromisso

Instituição Participante: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(“Instituição Participante”)

Código: Ofertas Públicas (“Código de Ofertas”)

Data da assinatura: 23/11/2020

Ementa

Termo de Compromisso¹ antecipado. No âmbito de 2 (duas) ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI” e “Termo de Compromisso Antecipado”, respectivamente):

1) Instituição Participante coordenadora, de oferta pública de CRI no âmbito do Código de Ofertas, vigente até 02 de junho de 2019. Indícios de descumprimento ao Código de Ofertas citado, conforme revogado pelo Código de Ofertas, em vigor desde 03 de junho de 2019, apurados no âmbito do monitoramento de supervisão realizado em oferta pública de CRI. Indício de inobservância ao dever de diligência, principalmente no que se refere à veracidade, completude e precisão das informações incluídas nos documentos da emissão, além de ausência de determinadas informações exigidas pelo Código de Ofertas (“Indícios de Descumprimento ao Código de Ofertas Anterior”). Os principais Indícios de Descumprimento ao Código de Ofertas Anterior identificados na presente oferta pública de CRI foram: (i) Atraso no protocolo de pedido de registro da oferta pública de CRI na autorregulação; (ii) Ausência de determinados fatores de risco nos prospectos da oferta pública de CRI, considerados relevantes e necessários à decisão de investimento; (iii) Ausência de informações nos documentos da oferta pública de CRI, relativas à obrigação de ampla divulgação que deve ser dada acerca da avaliação de classificação de risco da emissão; (iv) Ausência de

¹ Os fatos descritos em ementa apontam os temas supervisionados que estão em suposta irregularidade. Contudo, a celebração de Termo de Compromisso não acarreta confissão quanto à matéria de fato, nem reconhecimento da irregularidade da conduta analisada.



informações no boletim de subscrição apresentado, sobre o local e forma de disponibilização do formulário de referência da securitizadora ou declaração de obtenção deste documento pelo investidor; (v) Ausência de informações completas, corretas e/ou precisas em fatores de risco descritos nos prospectos da oferta pública de CRI; (vi) Ausência de informações precisas sobre os valores que foram utilizados para cálculo de custos da emissão, em determinadas versões do prospecto da oferta pública de CRI; e (vii) Ausência de informações corretas e completas em determinadas fontes públicas utilizadas para fundamentar informações sobre a atuação do devedor do CRI em seu mercado de atuação, nos prospectos da emissão.

2) Instituição Participante coordenadora líder de oferta pública de CRI no âmbito do Código de Ofertas em vigor. Indícios de descumprimento ao Código de Ofertas, apurados no âmbito do monitoramento de supervisão realizado em oferta pública de CRI. Indício de inobservância ao dever de diligência, conforme mencionado no item “1” acima (“Indícios de Descumprimento ao Código de Ofertas em Vigor”, em conjunto com Indícios de Descumprimento ao Código de Ofertas Anterior”, “Indícios de Descumprimento”). Os Indícios de Descumprimento ao Código de Ofertas em Vigor identificados na presente oferta pública de CRI, além dos potenciais descumprimentos mencionados no item “1”, incisos (i) e (ii) acima, foram: (i) Ausência de informações no prospecto da oferta pública de CRI, sobre o *duration* do certificado; (ii) Ausência de informações completas, corretas e/ou precisas em fatores de risco descritos nos prospectos da oferta pública de CRI; (iii) Ausência de descrição suficiente de informações sobre determinado instrumento da emissão em seção específica dos prospectos da oferta pública de CRI; e (iv) Falha no envio de todas as versões dos prospectos no âmbito do protocolo de pedido de registro da oferta pública de CRI na autorregulação.

Considerando a natureza dos Indícios de Descumprimento, a celebração de Termo de Compromisso Antecipado foi considerada conveniente e oportuna, desde que estivessem cumulativamente previstas determinadas medidas, a fim de assegurar que não ocorram futuramente potenciais descumprimentos desta natureza.



Resumo dos compromissos assumidos pela Instituição Participante (“Compromitente”). (i) promover treinamento aos funcionários das equipes internas responsáveis pela estruturação de ofertas públicas de títulos e valores mobiliários de renda fixa (inclusive securitização) da Compromitente (“Equipes de Renda Fixa”), em conjunto com assessor legal convidado, (a) quanto às obrigações que constam do Código de Ofertas, bem como de regras e procedimentos, deliberações e demais normativos da ANBIMA vinculados ao Código de Ofertas, (b) informando que referido treinamento será realizado em razão do Termo de Compromisso Antecipado, em decorrência dos Indícios de Descumprimento ao Código de Ofertas, os quais deverão ser apresentados pela Compromitente, e deverá ser ressaltada a obrigação da Compromitente em zelar pela elaboração dos documentos, de forma que o investidor tenha informações claras, consistentes e precisas para tomar sua decisão de investimento (“Treinamento”); e (c) com a participação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos integrantes das Equipes de Renda Fixa (incluindo os colaboradores de nível hierárquico de liderança até o limite do responsável pela área, inclusive), sendo certo que o percentual de participação aqui mencionado deverá ser aplicável a cada nível hierárquico a ser informado pela Compromitente; (ii) incluir na “Política de Treinamentos” da Compromitente, conforme prazo pactuado, a obrigatoriedade do Treinamento para os novos integrantes das Equipes de Renda Fixa quando do respectivo início de suas atividades, além manter seus colaboradores periodicamente atualizados, no mínimo anualmente, inclusive na hipótese de alterações de regras da regulação e/ou autorregulação, assim que forem publicadas; (iii) elaborar um *checklist* relativo às obrigações do Código de Ofertas utilizado pelas Equipes de Renda Fixa da Compromitente para a elaboração dos documentos relacionados às ofertas públicas de títulos e valores mobiliários de renda fixa (inclusive de securitização), com a inclusão dos pontos relativos aos Indícios de Descumprimentos apontados pela ANBIMA (“Checklist ANBIMA Ofertas Renda Fixa”); (iv) enviar à ANBIMA, nos termos do Art. 16 do Código de Ofertas, o Checklist ANBIMA Ofertas Renda Fixa devidamente preenchido, durante os próximos 12 (doze) meses ou nas próximas 5 (cinco) Ofertas de instrumentos de renda fixa (inclusive securitização) (conforme definidas no Código de Ofertas), nas quais atue na qualidade de instituição intermediária líder ou não, o que ocorrer primeiro, contados a partir da data na qual sua elaboração



for concluída, devidamente assinado por um diretor estatutário e um representante responsável pelas Equipes de Renda Fixa da Compromitente; e (v) realizar contribuição financeira, destinada a custear eventos e ações educacionais a serem promovidos pela ANBIMA, no valor total de R\$ 105.630,00 (cento e cinco mil, seiscentos e trinta reais).

