

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO

XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 16.802.320/0001-03

A REALIZAR-SE POR MEIO DE CONSULTA FORMAL

Prezados Senhores Cotistas,

A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, com sede na Rua Doutor Eduardo Souza Aranha, 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **XP CORPORATE MACAÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.802.320/0001-03 ("Fundo"), vem, por meio desta, convocar V.Sa. a participar da Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de **CONSULTA FORMAL**, cuja apuração será realizada no dia 16 de abril de 2026, conforme facultado pelo §5º do Art. 76 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e eventuais alterações posteriores ("Resolução CVM 175"), utilizando-se da plataforma **Cuore** para Voto à Distância, para deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia ("Ordem do Dia") abaixo elencadas:

1. Aprovar a alteração da denominação do Fundo, passando a ser de: "**URCA VALORIZAÇÃO REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**"
2. Em razão da alteração da denominação, requisitar a alteração do código de negociação (*ticker*) do Fundo junto a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), para: "**URVR11**";
3. Aprovar a alteração da política de investimentos do fundo, visando a possibilidade de aquisição ou integralização de outros ativos, a Política de Investimentos e Objeto previsto no Quadro Resumo do Anexo da Classe Única do Fundo a vigor com a seguinte nova redação:

"Política de Investimento e Objeto

A Classe tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial: (i) do imóvel objeto da matrícula nº 33.155 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, sobre o qual será edificado o Edifício "The Corporate", com fins exclusivamente comerciais, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Macaé em 18 de agosto de 2010, requerimento nº 92.723 de 19 de outubro de 2009 ("Imóvel Macaé"); (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iii) certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas; (iv) de outros imóveis ou direitos reais sobre imóveis comerciais, residenciais ou logística para fins de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, que venham a ser objeto de investimento pela Classe, em construção ou performados, nos termos da Política de Investimento, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio de pagamento de rendimentos advindos da

locação dos referidos imóveis; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários, e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“Ativos Imobiliários”).”

4. Aprovar a alteração da forma de precificação das novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo, passando a considerar outros fatores econômicos e financeiros. Nesse sentido, o item 4.5.4 do Anexo da Classe Única de Cotas do Fundo passará a vigor com a seguinte nova redação:

“4.5.4. O preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado pelo Gestor ou pela Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe conforme indicado pelo Gestor, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; e/ou (iv) valor atribuído por meio de laudo de avaliação elaborado por terceiro independente para as cotas do fundos e/ou seus Ativos.”

5. Aprovar a realização, pelo Fundo, de uma nova emissão de cotas, bem como sua oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160, as quais terão as seguintes principais características:

- (i) Montante Inicial da Oferta: o montante de, inicialmente, até R\$ 10.000.007,20 (dez milhões sete reais e vinte centavos), observada a possibilidade de redução em razão de distribuição parcial (conforme abaixo definida) (“Montante Inicial da Oferta”);
- (ii) Quantidade de Novas Cotas: o montante de, inicialmente, até 1.369.864 (um milhão trezentas e sessenta e nove mil oitocentas e sessenta e quatro) Novas Cotas, observada a possibilidade de redução em razão de Distribuição Parcial;
- (iii) Preço de Emissão: O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 7,91 (sete reais e noventa e um centavos) por Nova Cota, considerando o valor médio de fechamento dos últimos 18 (dezoito) meses (ago/24 a fev/26), bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo e as condições de mercado, conforme racional constante do Material de Apoio (“Preço de Emissão”).
- (iv) Público Alvo: O público-alvo da Oferta são investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”), observada a Resolução CVM 160. Não obstante, todos os cotistas do Fundo na presente data poderão participar da Oferta durante o Período do Exercício do Direito de Preferência e o Período de Subscrição das Sobras (conforme definidos abaixo), independentemente de sua qualificação. As Novas Cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário.

- (v) Negociação: Observados os limites regulatórios, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.
- (vi) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Sob pena de cancelamento da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 100.002,70 (cem mil e dois reais e setenta centavos), equivalente a 13.699 (treze mil seiscentas e noventa e nove) Novas Cotas para manutenção da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
- (vii) Regime de Registro e Distribuição das Novas Cotas: A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, e o regime de colocação da Oferta será de melhores esforços, por meio da intermediação do coordenador líder a ser contratado.
- (viii) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante Inicial da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à reforma e melhoria dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, bem como para composição de seu caixa, tendo em vista as perspectivas financeiras apresentadas na Proposta do Administrador encaminhada em conjunto com este Edital.
- (ix) Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;
- (x) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e junto a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Cj. 41 – Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, conforme a ser previsto nos documentos da Oferta, em ambos os casos, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos e prazos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, exclusivamente, pelo Preço de Emissão;
- (xi) Tipo de Oferta: Primária;
- (xii) Direito de Preferência: Observado o disposto no Regulamento do Fundo, será assegurado aos cotistas do Fundo, detentores de cotas no fechamento do dia 27 de fevereiro de 2027 ("Data-Base"), o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de cotas de sua titularidade ("Direito de Preferência"). O prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora ("Período do Exercício do Direito de Preferência").

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, 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 fato relevante de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado").

de Encerramento do Período de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido).

- (xiii) Direito de Subscrição de Sobras: Será conferido aos cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, em até 5 (cinco) dias úteis após o término do Período do Direito de Preferência e início do período de Subscrição de Sobras, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Exercício do Direito de Preferência.
- (xiv) Prazo: Conforme cronograma tentativo da oferta a ser divulgado junto ao Anúncio de Início em caso de aprovação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

6. Aprovar a possibilidade de integralização de cotas do Fundo por meio da conferência de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, passando o item 4.2 do Anexo da Classe Única do Fundo a vigor com a seguinte nova redação:

“4.2. Integralização. As cotas da Classe de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou por meio de Ativos, desde que compatíveis com a política de investimento do Fundo, a critério do Gestor e observado o disposto neste Regulamento, conforme definido no ato de aprovação da respectiva emissão e oferta, observado ainda o documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e o quanto disposto no suplemento ou prospecto, se houver.”

7. Aprovar a possibilidade de aquisição de Ativos, pelo Fundo, que tenham como contraparte, direta ou indiretamente, o Gestor ou a Administradora, inclusive para fins de integralização de cotas, nos termos do nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
8. Aprovar a existência de um Capital Autorizado, para que novas cotas sejam emitidas pelo fundo por ato do Gestor, até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), de forma que a definição ‘Capital Autorizado’ constante do Quadro Resumo do Anexo da Classe Única do Fundo passará a vigor com a seguinte nova redação:

“Capital Autorizado

significa o valor do patrimônio líquido do Fundo até o qual o Gestor poderá propor a realização e a Administradora poderá realizar novas emissões de cotas no mercado sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas ou Assembleia Geral de Cotistas,

limitado ao montante de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), observado que as novas cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado poderão ser emitidas em única ou várias emissões, a critério do Gestor, e o saldo eventualmente não colocado em uma determinada emissão, apesar de poder ser cancelado ao final da respectiva oferta, recomporá o Capital Autorizado ainda não consumido.

9. Aprovar a criação de uma Taxa de Performance a ser eventualmente devida pelo Fundo ao Gestor, com base nas seguintes premissas e conforme racional mais bem detalhado no Material de Apoio:

- (i) Percentual: A Taxa de Performance corresponderá a 20% (vinte por cento) do montante que exceder o valor de R\$ 11,00 (onze reais) por cota, considerado o valor patrimonial da cota ("Valor da Cota"), apurado na data-base de cada distribuição aos Cotistas.
- (ii) Base de Cálculo e Método de Apuração: A Taxa de Performance será apurada pelo método do passivo, individualmente por cota, incidindo exclusivamente sobre a valorização positiva do Valor da Cota que superar a respectiva Marca d'Água (High Water Mark) vigente.
- (iii) Premissas: Para fins desta deliberação, considera-se:
 - a) O valor inicial da Marca d'Água será de R\$ 11,00 (onze reais) por cota;
 - b) A Taxa de Performance somente será devida caso o Valor da Cota, na data-base de apuração, seja superior à Marca d'Água vigente;
 - c) Após cada evento de pagamento de Taxa de Performance, o Valor da Cota apurado no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de distribuição passará a constituir a nova Marca d'Água para fins de apuração subsequente; e
 - d) Não haverá cobrança de Taxa de Performance sobre perdas anteriormente incorridas até que o Valor da Cota volte a superar a última Marca d'Água estabelecida.
- (iv) Periodicidade de Provisionamento: Diário.
- (v) Periodicidade de Pagamento: A Taxa de Performance, quando devida, será paga semestralmente, por ocasião da realização de distribuições aos Cotistas. Após cada pagamento, iniciar-se-á novo período de apuração, tendo como referência a nova Marca d'Água estabelecida nos termos do item (iii), alínea "c)" acima.

Caso a matéria seja aprovada, a definição de 'Taxa de Performance' constante do Quadro Resumo do Anexo da Classe Única do Fundo passará a vigor com a seguinte nova redação:

"Taxa de Performance

Conforme prevista no item 5.3 deste Anexo da Classe, devida em razão do desempenho do Fundo (performance) ("Taxa de Performance")."

10. Aprovar que o Gestor e a Administradora do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, promovam todas as adaptações necessárias ao Regulamento do Fundo exclusivamente conforme aprovado em Assembleia, bem como as atualizações regulatórias pertinentes, de forma que o Regulamento do Fundo passará a vigor conforme Anexo III do Material de Apoio.

INFORMAÇÕES GERAIS

Estão aptos a participar da AGE, ora convocada, os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na presente data, por si, seus representantes legais ou procuradores (desde que com o envio dos documentos comprobatórios dos poderes), constituídos há menos de um ano.

A AGE se dará com a manifestação de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo, sendo que as matérias da ordem do dia previstas nos itens 3, 4, 6, 7, 8 e 9 deste Edital dependerão de manifestação prévia de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto; e as demais matérias serão tomadas pela maioria simples dos Cotistas presentes.

Todos os cotistas deverão votar por meio da plataforma eletrônica **Cuore**. Até o dia 03 de março de 2026 será encaminhado um e-mail para cada cotista do remetente contact@cuoreplatform.com, conforme e-mails previamente cadastrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e na base do escriturador, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar a matéria da Ordem do Dia. Os cotistas poderão encaminhar os seus votos via plataforma até as 23:59h do dia 15 de abril de 2026.

No Anexo I ao Material de Apoio constam informações adicionais sobre o uso da referida plataforma.

Por fim, ressaltamos que todos os documentos relativos ao Fundo e a esta Consulta se encontram disponíveis nos website da Administradora (<https://www.oslodtvm.com/administracao-fiduciaria-nova/>) e da CVM, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2026.

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
administradora do XP CORPORATE MACAÉ FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA