

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	☒	Perda do principal	O investimento nas cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta. Não haverá restrições à revenda de cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	49.000.000 (quarenta e nove milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais) cada.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 490.000.000,00 (quatrocentos e noventa milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	N/A
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário XP Renda Imobiliária Feeder - Responsabilidade Limitada; e Nome da Classe de Cotas: Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário XP Renda Imobiliária Feeder - Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	Capa do Prospecto
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. CNPJ: 16.789.525/0001-98 Página Eletrônica: https://www.xpasset.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos captados na Oferta serão destinados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A da classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER - RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 61.516.271/0001-99, observado o disposto no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	O Fundo tem sua carteira gerida pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme o Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2023, inscrita no CNPJ sob nº 16.789.525/0001-98.	Seção 2.1 do Prospecto
Informações sobre a administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.	Seção 2.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de crédito: Os ativos do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, bem como a insuficiência de garantias, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de Crédito do FII Master: O FII Master, e consequentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis do FII Master que compõem a carteira do FII Master, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando sujeito à influência das políticas governamentais. À medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, pode produzir efeitos sobre os mercados de capitais e o imobiliário.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe: O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, dependendo, portanto, do resultado da carteira do Fundo e de sua administração.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relativos ao setor imobiliário: Imóveis e os valores imobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos a condições específicas que podem afetar a capacidade de serem adquiridos, alienados, ou locados, alterando a rentabilidade do setor imobiliário na região onde os ativos estão localizados.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano a critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em Geral.	Seção 2.3 e 16 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u>: Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u>: De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido o Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	• Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “XP Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); • Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário XP Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); • Gestora: https://ofertas.xpasset.com.br/ (neste <i>website</i>, procurar por “XP Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Acessar Oferta” e, então, clicar na opção desejada); • CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por XP Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e • Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “XP Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	07 de julho de 2025 a 30 de julho de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	23 de junho de 2025, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	31 de julho de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	05 de agosto de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 8.6 do Prospecto

