



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE E SÉRIE ÚNICAS, DO XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Esta lâmina contém informações essenciais e 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	X	perda do principal	O investimento nas cotas da oferta 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.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	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.
	X	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.

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	35.000.0000 (trinta e cinco milhões) de cotas	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais) por cota, observado que, deste valor, R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) corresponde ao custo unitário de distribuição.	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.7



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento)	Seção 2.7
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ Balcão B3 ”)	Seção 2.4
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 5276823FII	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/	Seção 14.1
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda. CNPJ: 16.789.525/0001-98 Página Eletrônica: www.xpasset.com.br	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração previstos no regulamento do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, preponderantemente, em (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) FIP Imobiliário; (e) FIA Imobiliário; (f) CEPAC”; (g) FII; (h) CRI; (i) FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; (m) Imóveis; (n) demais ativos previstos na Instrução CVM 472; e (o) Outros Títulos Imobiliários (“ Ativos Alvo ”) e, de maneira remanescente, em Outros Ativos (conforme definições constantes no regulamento do Fundo).	Seção 3.1



3. Detalhes relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	A XP Vista Asset Management Ltda. reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura do Grupo XP. Focado na gestão de fundos de investimento, a Gestora possui mais de R\$ 155 bilhões sob gestão. Como reconhecimento de sua performance e qualidade na gestão de recursos, a Gestora recebeu diversos prêmios nos últimos anos, entre os quais destacamos: Asset Management Firm of the Year - Brazil 2021 (Pan Finance Award); Melhor Gestora de FII 2020 (GRI Awards); Ranking Melhores Fundos 2020 e 2021 (Infomoney e Ibmecc); e MQ1 Moody's Investor Service 2020 – Excellent.	Seção 15
Informações sobre o administrador	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 15

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. Assim, o Fundo poderá não possuir dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Riscos relativos ao setor imobiliário. O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimento, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de crédito. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes poderão afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de mercado das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> 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. O resgate das cotas somente poderá ser feito na data de liquidação 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
Prazo de duração do fundo	O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das cotas do Fundo em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano contado do encerramento da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, o Fundo entrará em processo de liquidação antecipada dentro dos 2 (dois) anos subsequentes, observados os procedimentos descritos no regulamento.	Seção 15
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais / <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados / <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 8.2
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\$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o período de coleta de intenções de investimento, os investidores deverão formalizar a sua ordem de investimento ou seu termo de aceitação, conforme o caso, 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 8.2
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador R Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2



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 termos de aceitação da oferta.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
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 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);</p> <p>Gestora: www.hedgefundfii.xpasset.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Emissões de Cotas”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);</p> <p>CVM: 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 em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”); e</p> <p>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 “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).</p>	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	14 de novembro de 2023 a 01 de dezembro de 2023	Seção 5.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Qual a data da fixação de preços?	28 de setembro de 2023, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	05 de dezembro de 2023	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	06 de dezembro de 2023	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do dia útil imediatamente anterior à data de liquidação da oferta	Seção 8.2
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da oferta	Seção 7.1