

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER

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

| | | | |
|-----------------|---|----------------------------|---|
| 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. |
| | | responsabilidade ilimitada | N/A. |
| | X | falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Caso os Cotistas por quaisquer motivos venham a precisar de liquidez durante o Período de Lock-up para Negociação das Cotas, e tendo em vista a impossibilidade de as Cotas serem transferidas, emprestadas, oneradas, dadas em garantia ou permutadas, de forma direta ou indireta, tais restrições poderão causar perdas aos referidos Cotistas. 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

| | | |
|---------------------------------|--|-------------------|
| A. Valor mobiliário | Cotas Subclasse A da 1ª emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder. | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas. | Capa do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|---|--|------------------------|
| a.2) Preço unitário | R\$ 1.000,00 (mil cotas). | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais). | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | Não. | N/A |
| a.5) Lote adicional | O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) Cotas ("Cotas Adicionais"), perfazendo o montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). | Capa do Prospecto |
| Qual mercado de negociação? | Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). | Capa do Prospecto |
| Código de negociação | XPRE11 | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações | | |
| Emissor | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE – FEEDER. Classe de Cotas: Única, Subclasse A. | 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 | Seção 2.1 do Prospecto |
| Gestor | XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. CNPJ: 16.789.525/0001-98. Página Eletrônica: https://www.xpasset.com.br/ | Seção 2.1 do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais Informações |
|---|--|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Alocação do patrimônio líquido da Classe em cotas da Subclasse D da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo | | Mais Informações |
|---|---|------------------------|
| Informações sobre a gestora | A Classe Única tem a sua carteira gerida pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013. | 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 Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, 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 |
|--|---|---|
| 1. Risco de Conflito de Interesses: Situações de conflito de interesses entre a Classe ou a Classe Investida e a Administradora e/ou a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas da Classe e da Classe Investida, nos termos dos respectivos regulamentos e das disposições regulatórias aplicáveis. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor |
| 2. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. | <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 Imobiliário: A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região em que se encontrem os Imóveis. | <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. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários investidos pela Classe Investida: Os pagamentos de ativos financeiros ou Ativos Imobiliários da Classe Investida, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem não ocorrer devido a insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|---|---|---|
| <p>5. Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Classe Investida depende de legislações específicas para venda e entrega de imóveis. Atrasos em aprovações ou mudanças legislativas podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários, afetando o patrimônio da Classe Investida, seu desempenho e resultado da Classe.</p> | <input type="checkbox"/> Maior <input checked="" 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 | <p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p> | Seção 2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo | 8 (oito) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos. | Seção 15.3 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | Revenda no mercado secundário após o período de <i>Lock-Up</i> para Negociação. | 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) | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral. | Seção 2 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | N/A. | N/A |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|--|---|--------------------------|
| Participação na Oferta | | |
| Qual o valor mínimo para investimento? | 1.000 (mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de 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 (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. | Seção 8 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | Oferta Não Institucional: rateio proporcional. Oferta Institucional: rateio discricionário. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Os Investidores serão comunicados pela respectiva Instituição Participante da Oferta na forma indicada no Documento de Aceitação. | Seção 8.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto. | Seção 8.1 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 15.13 do Prospecto |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | <p>Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste <i>website</i>, selecionar o Fundo e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento", "Aviso ao Mercado" ou na opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i>, acessar "Produtos e Serviços"; em seguida, selecionar "Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder", e então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: https://www.xpasset.com.br (neste <i>website</i>, selecionar o fundo, e então clicar no documento desejado);</p> | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|--|--|------------------------|
| Participação na Oferta | | |
| | <p>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 "Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder". Selecione "aqui" para acesso ao sistema de Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas da Classe Única", e, então, localizar o documento desejado); e</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER" e, então, localizar o documento desejado).</p> | |
| 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. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Procedimento de colocação | Melhores esforços. | Seção 8.4 do Prospecto |
| Qual o período de reservas? | 22 de janeiro de 2025 a 27 de março de 2025. | Seção 5 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços? | 29 de novembro de 2024. | Seção 5. do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | 28 de março de 2025. | Seção 5 do Prospecto |



| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|--|--|------------------------|
| Participação na Oferta | | |
| Qual a data da liquidação da oferta? | 02 de abril 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? | Após 3 (três) anos contados da data de início da Classe, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário. | Seção 8.6 do Prospecto |

