

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

### Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate

CNPJ nº 58.561.455/0001-66

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

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 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
	<input checked="" type="checkbox"/> 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.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que <b>(i)</b> não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que <b>(ii)</b> 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.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.</b>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>		<b>Seção do Prospecto</b>
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente até 400.000 (quatrocentas mil) de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, em sistema de vasos comunicantes, da 1ª emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Preço unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.	Seção 2.5
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional.	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 100.000 (cem mil) Cotas (" <b>Cotas Adicionais</b> "), perfazendo o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b> (" <b>Balcão B3</b> ").	Seção 2.4
Código de negociação	Código de Negociação das Cotas Subclasse A: 5949725SCA. Código de Negociação das Cotas Subclasse B: 5949725SCB. Código de Negociação das Cotas Subclasse C: 5949725SCC.	Capa do Prospecto
<b>B. Outras informações</b>		
Emissor	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE</b> Classe de Cotas: Única, Subclasse A, Subclasse B e Subclasse C.	Capa do Prospecto
Administradora	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> CNPJ nº 02.332.886/0001-04 <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/</a>	Seção 14.1
Gestora	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> CNPJ nº 16.789.525/0001-98 <a href="https://www.xpasset.com.br">https://www.xpasset.com.br</a>	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da emissão de Cotas Adicionais, em Ativos Imobiliários, conforme definidos no Prospecto e no Regulamento de forma ativa e discricionária, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na Política de Investimento. Ainda, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente não estiver	Seção 3.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
	<p>aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada em <b>(i)</b> cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com as necessidades da Classe; e/ou <b>(ii)</b> derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.</p>	

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	<p>O Fundo tem sua carteira gerida pela <b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b>, 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.</p>	Seção 2.1
Informações sobre o administrador	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, 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.</p>	Seção 2.1

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p><b>1. Risco de Conflito de Interesses:</b> Situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, nos termos do regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis.</p>	<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
<p><b>2. Riscos Tributários:</b> 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.</p>	<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
<p><b>3. Risco Imobiliário:</b> A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: <b>(i)</b> fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, <b>(ii)</b> mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região em que se encontrem os Imóveis.</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

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>4. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:</b> Os pagamentos de ativos financeiros ou Ativos Imobiliários, 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
<b>5. Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário:</b> O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Classe 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, seu desempenho e resultado.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	O Fundo possui uma classe única de cotas, contendo Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D, que correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate de cotas da Classe.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	<input type="checkbox"/> Indeterminado. <input checked="" type="checkbox"/> Determinado: 8 (oito) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Geral de Cositas.	Seção 15.1
Restrições à livre negociação	Revenda restrita a investidores qualificados (observado o público-alvo de cada Subclasse de Cotas, conforme previsto nos Apêndices ao Anexo I do Regulamento).	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual o valor mínimo para investimento?	50 Cotas Subclasse A, equivalente a R\$ 50.000,00; 1.000 Cotas Subclasse B, equivalente a R\$ 1.000.000,00; 10.000 Cotas Subclasse C, equivalente a R\$ 10.000.000,00.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores formalizarão o Documento de Aceitação indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial) e a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, de modo que o Investidor declara ciência das disposições do Regulamento.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	O rateio das Cotas Subclasse A será por ordem de chegada, enquanto das Cotas Subclasse B e C serão por ordem discricionário.	Seção 8.5
Como poderei saber o resultado do rateio?	A ser informado individualmente aos potenciais investidores até 1 (um) Dia Útil após o Procedimento da Alocação previsto para 28 de março de 2025.	Seção 5.1
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
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 15.2
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Administradora:</b></p> <p><a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/</a> (neste <i>website</i>, selecionar o Fundo e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento" ou na opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b></p> <p><a href="https://www.xpasset.com.br">https://www.xpasset.com.br</a> (neste <i>website</i>, selecionar o fundo, e então clicar no documento desejado);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b></p> <p><a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste <i>website</i>, acessar "Produtos e Serviços"; em seguida, selecionar "Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate", e então, clicar na opção desejada);</p>	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	<p><b>Coordenador:</b></p> <p><a href="https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/">https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/</a> (neste website, clicar em "FII XP Private Equity Real Estate – 1ª Emissão") e então clicar na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (A) (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", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); ou (B) selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado); e</p> <p><b>B3:</b></p> <p><a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (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" e, então, localizar o documento desejado).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.</b>	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	21 de janeiro de 2025 a 27 de março de 2025.	Seção 5.1.
Qual a data da fixação de preços?	26 de dezembro de 2024.	Seção 5

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	28 de março de 2025.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da Oferta?	02 de abril de 2025.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Em até 1 (um) Dia Útil contado da realização do Procedimento de Alocação, ou seja, até 29 de março de 2025.	Seção 8.5
Quando poderei negociar?	A qualquer momento após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observadas as condições para negociação previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.	Seção 7.1

