

## 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.

### OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 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                                                         |                                     |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risco de                                                        | <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.                                                                                                                                       |
|                                                                 | <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 type="checkbox"/>            | responsabilidade ilimitada                                                                | A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta  |                                                                                                                                                   | Mais Informações  |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| A. Valor mobiliário                | Cotas da 1ª emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do EXA Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário.                          | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada           | Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas.                                                                                                  | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço unitário                | R\$ 100,00 (cem reais).                                                                                                                           | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | Inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a opção de Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial. | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar              | Não.                                                                                                                                              | N/A               |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta |                                                                                                                                                                                                                                                              | Mais Informações  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a.5) Lote adicional               | Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).                                                                                                                                                                                                                      | Capa do Prospecto |
| Qual mercado de negociação?       | Mercado de balcão da <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> ("B3").                                                                                                                                                                                          | Capa do Prospecto |
| Código de negociação              | 6184625UN1                                                                                                                                                                                                                                                   | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações             |                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| Emissor                           | <b>CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b><br>Classe de Cotas: Única.                                                                                                                           | Capa do Prospecto |
| Administrador                     | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ: 02.332.886/0001-04<br>Página Eletrônica: <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> | Capa do Prospecto |
| Gestor                            | <b>EXA CAPITAL ASSET LTDA.</b><br>CNPJ: 52.213.100/0001-08<br>Página Eletrônica: <a href="https://exacapital.com.br/">https://exacapital.com.br/</a>                                                                                                         | 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 líquidos captados na Oferta serão aplicados, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , preferencialmente em Ativos Alvo, observado o <i>pipeline</i> indicativo do Prospecto. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mais Informações      |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre a gestora          | <p>A Exa Capital Asset é uma gestora de recursos independente especializada em investimentos em ativos alternativos. Seu foco está na estruturação e gestão de operações de crédito, realizadas por meio de diversos veículos, como CRIs, CRAs, FIIs, FIAGROs, FIDCs, debêntures, notas comerciais, entre outros.</p> <p>Com uma equipe de sócios experientes e com passagem por instituições financeiras de destaque, a Gestora se compromete com uma administração profissional, eficiente e orientada à geração de valor. Seu objetivo é identificar oportunidades únicas, com retornos atrativos e riscos cuidadosamente controlados.</p> | Seção 16 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mais Informações      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre a administradora   | 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 16 do Prospecto |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Probabilidade                                                                                                 | Impacto Financeiro                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES:</b> O Fundo está sujeito a fatores macroeconômicos e aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>RISCO DE MERCADO DOS ATIVOS DA CLASSE:</b> Risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos.                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>RISCOS JURÍDICOS E REGULATÓRIOS:</b> A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem exigir novas licenças e autorizações para o desenvolvimento dos negócios dos Ativos, gerando efeitos adversos ao Fundo.              | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS NO PROSPECTO:</b> Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas no Prospecto, o que impactaria de forma adversa o Fundo e poderia afetar os cotistas.                             | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE:</b> Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta descritas na seção “Relacionamento entre Partes” do Prospecto, existem outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><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. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.<br><br>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas AGC. | Seção 2.2 do Prospecto |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário       |                                                                                                                                            | Mais Informações       |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b> |                                                                                                                                            |                        |
| Prazo de duração do fundo                                | 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até mais 1 (um) ano, a critério da Gestora. | Seção 16 do Prospecto  |
| Restrições à livre negociação                            | Não há restrições à revenda.                                                                                                               | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mais Informações       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Participação na Oferta</b>                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)                                        | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais.<br><input type="checkbox"/> Investidores Qualificados.<br><input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.                                                                                                                   | Seção 2.3 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade                       | N/A.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | N/A                    |
| Qual o valor mínimo para investimento?                                                            | 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (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 8.2 do Prospecto |
| Como será feito o rateio?                                                                         | <u>Oferta Não Institucional</u> : Por ordem de chegada.<br><u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.                                                                                              | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio?                                                         | Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.                                                                                                                                                  | Seção 8.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta?                                                              | Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, nos termos do art. 67, §2º da Resolução 160.                                                                                  | 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  |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mais Informações       |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Participação na Oferta</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto              | <p><b>Administradora:</b> <a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html</a> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar “Fundos”, em seguida por “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b> <a href="http://www.exacapital.com.br/fundos/">www.exacapital.com.br/fundos/</a> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida buscar o “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário”, e clicar em “Anúncio de Início” ou na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado); e</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 “Exa Renda High Grade Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p> | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quem são os coordenadores da oferta?                       | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Seção 2.1 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?                                | 26 de junho de 2025 até 31 de julho de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços?                          | A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 09 de junho de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Seção 6.4 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?          | 02 de agosto de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta?                       | 05 de agosto de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                           | Mais Informações       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Participação na Oferta</b>                              |                                                                                                                                                                           |                        |
| Quando receberei a confirmação da compra?                  | Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.                                                                                                      | Seção 5.1 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 7.1 do Prospecto |

