

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.017.234/0001-07

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DA CLASSE Nº BR0P36CTF009
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS A NO BALCÃO B3: 6263325SA1
CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DA CLASSE Nº BR0P36CTF017
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS B NO BALCÃO B3: 6263325SB1

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/214, em 08 de agosto de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas do **XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.017.234/0001-07 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”) e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, 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, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.750.000 (quatro milhões, setecentas e cinquenta mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 4.000.000 (quatro milhões) de cotas da subclasse A da Classe (“Subclasse A” e “Cotas A”); e (ii) 750.000 (setecentas e cinquenta mil) cotas da subclasse B da Classe (“Cotas B” e “Subclasse B”, e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, as “Cotas” e “Subclasses”) todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo) da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da Classe (“Emissão”, “Oferta A” e “Oferta B” e, quando referidos em conjunto, a “Oferta”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 475.000.000,00 *

(quatrocentos e setenta e cinco milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*observado que: (i) 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A (“Montante Inicial da Oferta A”); e (ii) R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B (“Montante Inicial da Oferta B” e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o “Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo, conforme versão vigente aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado em 31 de julho de 2025 (“Instrumento de Constituição do Fundo”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado	01/08/2025
2	Início das Apresentações de Roadshow	04/08/2025
3	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	08/08/2025

Divulgação deste Anúncio de Início

4	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da Subclasse A e da Subclasse B	01/09/2025
5	Data da Liquidação da Oferta	03/09/2025
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/02/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora**

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

- **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão do XP Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora**

<https://ofertas.xpaset.com.br/> (neste *website*, procurar por “XP Habitat Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Acessar Oferta” e, então, clicar na opção desejada);

- **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* 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 Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário – 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 Habitat Renda Imobiliária Master Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER A COTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, OBSERVADO QUE, NOS TERMOS DO REGULAMENTO (E SEUS RESPECTIVOS ANEXOS E APÊNDICES) E DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS COTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO (I) LIVREMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, E (II) ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, ASSIM DEFINIDOS NOS TERMOS DO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM 30, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DAS SUBCLASSES. AS COTAS NÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO DESCRITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 08 de agosto de 2025.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

