

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.516.271/0001-99

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR0P1YCTF000
CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BR0P1YCTF018
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS A NA B3: 6226025SA1
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS B NA B3: 6226025SB1

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS A NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/207, EM 05 DE AGOSTO DE 2025*

REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS B NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/208, EM 05 DE AGOSTO DE 2025*

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

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 61.516.271/0001-99 (“Fundo”), 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, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador do Fundo (“Administradora”), a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade 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, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo (“Gestora”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço 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 nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição primária das cotas da primeira emissão do Fundo, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, 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, 41.095.000 (quarenta e um milhões e noventa e cinco mil) cotas, observado que tal quantidade inicial corresponde a: (i) 34.930.000 (trinta e quatro milhões, novecentos e trinta mil) de cotas da subclasse A (“Cotas A”), e (ii) 6.165.000 (seis milhões cento e sessenta e cinco mil) cotas da subclasse B (“Cotas B”) e conjuntamente com as Cotas A as “Cotas”, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas com preço de emissão de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 410.950.000,00*

(quatrocentos e dez milhões, novecentos e cinquenta mil reais)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), devendo ser observado, ainda, a proporção mínima de 15% (quinze por cento) de Cotas B em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A quantidade mínima a ser subscrita por cada (a) investidor no contexto das Cotas A será de 100 (cem) Cotas A, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais); e (b) investidor no contexto das Cotas B será de 5.000 (cinco mil) Cotas B, correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
-------------------	--------	------------------------------------------------------------

1	Obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação deste Anúncio de Início	05/08/2025
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	06/08/2025
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/08/2025
4	Procedimento de Alocação	18/08/2025
5	Data de Liquidação da Oferta	19/08/2025
6	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/01/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

⁽³⁾ Attingido 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.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços abaixo:

- **Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “XP Renda Imobiliária Master – 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 de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas Subclasse A e Subclasse B da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário XP Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://ofertas.xpasset.com.br/> (neste *website*, procurar por “XP 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 Renda Imobiliária Master – 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 Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

Termos e expressões iniciados em letras maiúsculas, quando utilizados e não definidos de outra forma neste Anúncio de Início, terão o significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

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.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, E EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO" DO RELATÓRIO ANUAL DO FUNDO.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

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.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É 05 DE AGOSTO DE 2025



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA

