

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM CLASSE ÚNICA

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.
	[X] responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	[X] 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.
	[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 de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, 30.000.000	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 10,00	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, R\$ 300.000.000,00	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não.	-
a.5) Lote Adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Código de Negociação	5033723FII	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário Classe de Cotas: Cotas de classe única.	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Website: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: XP Vista Asset Management Ltda. CNPJ: 16.789.525/0001-98 Website: https://www.xpasset.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão serão utilizados prioritariamente para aquisição de Ativos Alvo, quais sejam: Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos por emissoras que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) estejam devidamente habilitadas perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável; (ii) ter a reputação ilibada; e (iii) dispor de regras e procedimentos internos devidamente formalizados, a serem adquiridos pelo Fundo a critério do Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade e os limites de concentração, conforme artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555.</p> <p>Sem prejuízo do disposto acima, nesta data, o Gestor possui um pipeline indicativo de Ativos Alvo que pretende adquirir com os recursos da Oferta, descrito na seção 3.1.1 do Prospecto. Não obstante, o Fundo não possui um ativo específico para a destinação dos recursos da Oferta, e não há garantia de que o Gestor conseguirá destinar os recursos oriundos da oferta de forma prevista no estudo de viabilidade. Dessa forma, o pipeline é meramente indicativo.</p> <p>Caso não seja possível a aquisição pelo fundo de qualquer dos ativos alvo indicados acima por qualquer razão, o fundo utilizará os recursos líquidos captados com a oferta para a aquisição de outros ativos, observada sua política de investimento.</p>	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne experiência e a flexibilidade de um gestor especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 155.000.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco bilhões de reais) sob gestão.	Seção 16.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	Em 2014, a XP Investimentos 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 XP Investimentos. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p>Riscos variados associados aos Ativos</p> <p>Os ativos do Fundo (“Ativos”) estão sujeitos a oscilações de preços, cotações, e outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, riscos decorrentes do uso de derivativos e de precificação de Ativos, por exemplo, o que pode afetar o desempenho do Fundo.</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
<p>Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo</p> <p>Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados ou contrapartes das operações, assim como à insuficiência de garantias, podendo ocasionar a redução de ganhos ou perdas financeiras até o valor das operações contratadas.</p>	<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
<p>Risco de Liquidez</p> <p>Os Ativos podem apresentar liquidez baixa se comparados a outras modalidades de investimento e o resgate das cotas do Fundo não é admitido. Portanto, o Fundo encontra pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas podem enfrentar dificuldades na venda das cotas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos do Fundo em caso de liquidação deste</p> <p>No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos Ativos e pagamento de dívidas. O preço dos Ativos pode ser afetado pela baixa liquidez de mercado.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos</p> <p>Os Ativos poderão conter cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária, podendo acarretar o desenquadramento dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros. Assim, poderá haver dificuldades na identificação de Ativos de acordo com a política de investimentos.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" 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
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. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado / <input type="checkbox"/> determinado	Seção 2.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	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 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não aplicável.	-
Qual o valor mínimo para investimento?	Quantidade mínima de 500 (quinhentas) Cotas, equivalentes a R\$ 5.000,00.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Reserva ou Período de Subscrição, o Investidor poderá solicitar a reserva ou subscrição de cotas do Fundo, indicando no Termo de Aceitação da Oferta a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Para Oferta Não Institucional: Ordem de chegada. Para Oferta Institucional: Discricionário.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais a quantidade de Cotas alocadas.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, ou caso uma ou mais condições estabelecidas para sua eficácia não sejam observadas.	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, PIS e COFINS.	Seção 16.1. do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto);</p> <p>Gestor/Fundo: https://habt11.habitatcp.com.br/list.aspx?idCanal=dHZcDOCUIAc+aYEr6nzi2A==&ano=2023 (neste <i>website</i> selecionar “Prospecto Preliminar”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br/ (neste <i>website</i> acessar “Produtos e Serviços”, clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “Oferta Pública Primária da 1ª Emissão de Cotas do XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto);</p> <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 em Análise” na coluna à esquerda, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e selecionar o Prospecto em “XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário”); e</p> <p>Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>site</i> em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).</p>	Seção 16.2 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não há.	-
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período de Reserva: 02/06/2023 (inclusive) e 20/06/2023 (inclusive). Período de Subscrição: 21/06/2023 (inclusive) e 28/06/2023 (inclusive).	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data da fixação de preços	19 de abril de 2023.	Seção 8.3 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	29 de junho de 2023.	Seção 8.2 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	04 de julho de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação, prevista para 04 de julho de 2023.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a efetiva integralização das Cotas pelos Cotistas.	Seção 7.1 do Prospecto