

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto (conforme abaixo definido). A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta Lâmina que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B da Classe Única de Responsabilidade Limitada do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto Preliminar**”) ou no Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B da Classe Única de Responsabilidade Limitada do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (“**Prospecto Definitivo**” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “**Prospectos**” ou “**Prospecto**” quando referidos de forma individual e indistintamente), de modo a incluir seus eventuais aditamentos ou suplementos).

ALERTAS

Risco de	☒ perda do principal	A realização de investimentos nas cotas da 1ª (primeira) emissão do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (“ Fundo ”, “ Cotas ”, “ Emissão ” e “ Oferta ”, respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo seu investimento. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐ responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒ falta de liquidez	A Oferta não é adequada a investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒ produto complexo	A Oferta não é adequada a 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 a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sendo: (i) até 1.600.000 (um milhão e sessenta mil) Cotas A; e (ii) até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas B, observado que as Cotas B deverão corresponder a 20% (vinte por cento) do total de Cotas efetivamente emitidas no âmbito da Oferta e observadas as possibilidades de Distribuição Parcial e de Lote Adicional.	Capa e Seção 2.7 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais). *Adicionalmente, caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição será de R\$ 5,43 (cinco reais e quarenta e três centavos) por Cota, observado que no âmbito da Oferta não haverá cobrança de taxa de distribuição primária.	Capa e Seção 2.5 do Prospecto
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não haverá.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, de até 10% (dez por cento), equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).	N/A
Qual mercado de negociação?	Mercado de Balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa e Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	Cotas A: [=]. Cotas B: [=].	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: EB CAPITAL RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 61.840.527/0001-19. Classe de Cotas: Única. Subclasses: Subclasse A e Subclasse B.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
Administrador	Nome: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04. Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	Capa e Seções 2.1 e 14.1 do Prospecto
Gestora	Nome: EB CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 28.620.199/0001-70. Website: https://www.ebcapital.com.br/	Capa e Seções 2.1 e 14.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados majoritariamente à aquisição, desenvolvimento, construção, incorporação e/ou retrofit, para posterior alienação ou locação, dos Ativos Alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais, incluindo moradias para aluguel. Para tanto, durante o Período de Investimento, o Gestor buscará oportunidades de investimento que, com a anuência da Administradora, podem vir a se tornar Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo. O disposto acima aplica-se tanto no caso de distribuição do Montante Inicial da Oferta ou em caso de Distribuição Parcial.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Gestora é uma empresa brasileira de investimentos alternativos Multi Asset Class e que atua por meio de uma plataforma com cinco verticais distintas de negócio: eB Private Equity, eB Clima, eB Real Estate, eB Crédito Agro e eB Capital Solutions. O DNA da empresa combina expertise em investimentos com excelência operacional, uma vantagem competitiva crucial para criar valor e gerar altos retornos.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre o administrador	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, como fundos de investimento imobiliários e de participações. A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco imobiliário. Os empreendimentos investidos poderão sofrer desvalorização, ocasionada por fatores macroeconômicos, mudança de zoneamento ou regulatórios, entre outras. A desvalorização dos imóveis pode refletir na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção. Ocorrendo o atraso na conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Fatores macroeconômicos relevantes e política governamental. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, entre outras, poderão impactar os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor
Riscos relativos ao setor imobiliário. A Classe investirá em ativos sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, entre outros, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
Riscos tributários. Engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, alteração da legislação tributária, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor

4. Principais Informações sobre o valor mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo possui uma classe única de cotas, contendo cotas da Subclasse A e cotas da Subclasse B, que correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo e terão forma nominativa e escritural. Seu resgate somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	☐ Indeterminado. ☒ Determinado: Prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, a exclusivo critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☒ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda restrita a investidores qualificados após a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Regulamento. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta. ☐ Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Cotas Subclasse A: R\$ 10.000,00. Cotas Subclasse B: R\$ 50.000,00.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento os potenciais Investidores deverão celebrar 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 junto ao Coordenador Líder.	Seções 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional:</u> Por ordem de chegada. <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?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará a quantidade de Cotas diretamente ao Investidor.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores.	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, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada); Gestora: https://www.ebcapital.com.br/ (neste website, clicar em “Regulatory Documents”, selecionar o FII-EB Renda Residencial 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 de Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B da Classe Única de Responsabilidade Limitada do eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário” 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 “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada); e	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	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 “eB Capital Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta.	Capa e Seções 2.1 e 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seções 2.1 e 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	O Período de Subscrição ocorrerá de 28 de julho de 2025 (inclusive) a 29 de agosto de 2025 (inclusive).	Seção 8.2 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	18 de julho de 2025, data do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de setembro de 2025.	Seções 5.1 e 8.5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da Oferta?	03 de setembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de liquidação.	Seções 5.1 e 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observando a restrição à negociação a ser realizada exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder.	Seção 7.1 do Prospecto

