

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS CLASSE C DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

Código ISIN das Cotas Classe C: BRXPGCCTF027

Código das Cotas Classe C no Balcão B3: 5166123CLC

Registro Automático da Oferta das Cotas Classe C na CVM sob o nº CVM/SER/AUT/FII/PRI/2023/166, realizado em 06 de outubro de 2023*

**concedidos por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022*

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA, inscrito no CNPJ sob o nº 51.385.048/0001-04 (“Fundo”), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) e, quando em conjunto com o Fundo e o Administrador, simplesmente “Ofertantes”, em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, por meio do presente anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da distribuição pública, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”), de até 80.000 (oitenta mil) cotas classe C (“Cotas Classe C”), da 2ª emissão do Fundo (“Oferta”), sem considerar as Cotas Classe C adicionais que poderão ser emitidas nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 em montante equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas Classe C originalmente ofertadas, em série única, nominativas, escriturais, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.015,00 (mil e quinze reais) por Cota Classe C (“Preço de Subscrição”), perfazendo o montante total de, inicialmente:

R\$ 81.200.000,00

(oitenta e um milhões e duzentos mil reais)

Maiores informações sobre o Fundo e a Oferta, o Prospecto, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas nos endereços do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM descritos abaixo:

- **Administrador**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **Gestor**

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Website: <https://www.xpasset.com.br/xp-grupo-carnauba/> (neste *website*, clicar em Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, e então clicar no documento desejado).

- **Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”; em seguida, selecionar “Oferta Pública”; acessar “Oferta Pública de Cotas Classe C da Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”; e então, Produtos e Serviços, Oferta Pública”, em seguida clicar em clicar em “Anúncio de Início”.

- **B3**

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos” e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”.

• **CVM**

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado”.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	06/10/2023
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	09/10/2023
3	Início do Período de Distribuição	16/10/2023
4	Encerramento do Período de Distribuição	30/10/2023
5	Procedimento de Alocação	01/11/2023
6	Data de envio da Primeira Chamada de Capital ao Fundo DI	01/11/2023
7	Data de Liquidação do Fundo DI	06/11/2023
8	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/04/2024

* As datas previstas 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 modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor Qualificado revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores Qualificados em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da oferta.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS 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.

Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2023.



Coordenador Líder



Gestor

