

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

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE
DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS CLASSE A E DAS COTAS CLASSE B DA 1ª EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA
CNPJ nº 51.385.048/0001-04**

Código ISIN das Cotas Classe A: nº BRXPGCCTF001

Código ISIN das Cotas Classe B: nº BRXPGCCTF019

Código das Cotas Classe A no Balcão B3: 5166123CLA

Código das Cotas Classe B no Balcão B3: 5166123CLB.

**Registro Automático da Oferta das Cotas Classe A e Cotas Classe B na CVM sob o nº
CVM/SER/AUT/FII/PRI/2023/106, realizado em 25 de julho 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 Av. 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 04.543-907, 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 VI, alínea "a", da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), de até 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) cotas classe A ("Cotas Classe A") e/ou cotas classe B ("Cotas Classe B", e quando referidas em conjunto e indistintamente com as Cotas Classe A, apenas "Cotas"), em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe

B ("Sistema de Vasos Comunicantes"), da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), sem considerar as Cotas Classe A e/ou Cotas Classe B 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 A e/ou Cotas Classe B originalmente ofertadas, em série única, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente:

R\$ 165.000.000,00
(cento e sessenta e cinco milhões de reais)

Maiores informações sobre o Fundo e a Oferta, 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:

(i) 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);

(ii) Gestor

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Website: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>

Para acesso a este Anúncio de Início, neste website clicar em "Emissões de Cotas", e então selecionar a opção desejada.

(iii) 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 clicar em "Investimentos", depois clicar em "Produtos e Serviços", na seção "Ofertas em Andamento" clicar em "Oferta Pública de Distribuição das Cotas Classe A e das Cotas Classe B da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba" e depois clicar em "Anúncio de Início").

(iv) 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".

(v) 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 Carnáuba”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnáuba”, 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	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta na CVM	25/07/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início	25/07/2023
3	Início do Período de Subscrição das Cotas	31/07/2023
4	Encerramento do Período de Subscrição das Cotas	28/08/2023
5	Data do Procedimento de Alocação	29/08/2023
6	Data da 1ª Liquidação da Oferta	01/09/2023
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	20/01/2024

* 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 Profissional 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 Profissionais em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Profissionais 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 Profissional 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.

Demonstrativo dos Custos de Distribuição:

Custos Indicativos da Oferta	Montante (R\$)(¹)
Comissão de Estruturação (Classe A e Classe B)(³)	1.650.000,00
Tributos sobre a Comissão de Estruturação (Classe A e Classe B)	176.231,32
Comissão de Distribuição (Classe B)(²)	1.443.750,00
Tributos sobre a Comissão de Distribuição (Classe B)(²)	154.202,41
Assessores Legais	575.000,00
Tributos sobre os Assessores Legais	21.624,93
CVM – Taxa de Registro	61.875,00
ANBIMA – Taxa de Registro	17.451,00
Custos de Marketing e Outros Custos	300.000,00
TOTAL	4.400.134,66

(¹)Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem. Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(²) Considerando a premissa de distribuição igualitária entre Classes A e B

(³) Além da Comissão de Estruturação acima, o Coordenador Líder fará jus a Comissão de Estruturação no montante de até R\$ 3.652.462,65 (três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), sem considerar a subscrição das Cotas Adicionais, a qual será, nos termos do Contrato de Distribuição, arcada pelo Grupo Carnaúba, sem possibilidade de reembolso pelo Fundo, de modo que referida remuneração não compõe o Custo Unitário de Distribuição.

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, 25 de julho de 2023.



Coordenador Líder



Administrador

Gestor

