

**COMUNICADO AO MERCADO 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

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 **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários 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, na qualidade de coordenadora líder ("Coordenador Líder"), vêm por meio do presente comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), comunicar que foi protocolada na presente data, a oferta pública, a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("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" e "Oferta"), 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, 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, todas nominativas e escriturais, em valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço de Emissão"), de emissão do Fundo, perfazendo, inicialmente e com base no Preço de Emissão, o montante de até:

R\$165.000.000,00

(cento e sessenta e cinco milhões de reais)

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	24/07/2023
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.*

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

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

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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo.

São Paulo, 24 de julho de 2023.



Coordenador Líder



Administrador

Gestor



