

## COMUNICADO AO MERCADO

### MODIFICAÇÃO 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/SRE/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

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 ("Comunicado de Modificação da Oferta"), comunicar a modificação de determinadas características da Oferta, na forma do artigo 69 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), em virtude: **(i)** da alteração do cronograma indicativo da Oferta ("Cronograma") para refletir a (a) inclusão da data de divulgação do presente Comunicado de Modificação da Oferta; (b) inclusão da data de início e de término do Período de Desistência (conforme abaixo definido); e (c) alteração da data de encerramento do período de subscrição, do procedimento de alocação e da 1ª liquidação da oferta; e **(ii)** do esclarecimento de que os valores aportados por investidores de carteiras administradas de valores mobiliários que possuam o mesmo gestor deverão ser considerados como aportados por um único Investidor, ainda que as respectivas subscrições sejam individualmente inferiores ao respectivo Montante Mínimo por Investidor (em conjunto, a "Modificação da Oferta").

**Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, tendo em vista que, nesta data, já foi iniciado o Período de Subscrição, será aberto período de desistência para os Investidores, conforme item 3 abaixo.**

#### **1. NOVO CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA**

O Cronograma foi adaptado para refletir a **(i)** inclusão da data de divulgação do presente Comunicado de Modificação da Oferta; **(ii)** inclusão da data de início e de término do Período de Desistência (conforme abaixo definido); e **(iii)** alteração da data de encerramento do período de subscrição, do procedimento de alocação e da 1ª liquidação da oferta. O novo cronograma encontra-se abaixo reproduzido:

<b>Ordem</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista</b>
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.	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta	23/08/2023
5.	Início do Período de Desistência	24/08/2023
6.	Término do Período de Desistência	30/08/2023
7.	Encerramento do Período de Subscrição das Cotas	30/08/2023
8.	Data do Procedimento de Alocação	01/09/2023
9.	Data da 1ª Liquidação da Oferta	05/09/2023
10.	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.*

## **2. APLICAÇÃO MÍNIMA INICIAL**

Conforme formalizado pelo “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”, celebrado na presente data pelo Administrador, o suplemento da Oferta foi ajustado para esclarecer que, no âmbito da Oferta, os valores aportados por Investidores de carteiras administradas de valores mobiliários que possuam o mesmo gestor deverão ser considerados como aportados por um único investidor no cálculo dos Montantes Mínimos por investidor, ainda que as respectivas subscrições sejam individualmente inferiores ao respectivo Montante Mínimo por Investidor.

## **3. PERÍODO DE DESISTÊNCIA**

Diante das alterações acima descritas, os Investidores que tenham manifestado sua intenção de participar da Oferta até a presente data serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado de Modificação da Oferta, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados deste Comunicado de Modificação da Oferta (exclusive), isto é, até às 18 (dezoito) horas do dia 30 de agosto de 2023 ("Período de Desistência"), sobre sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta ao Coordenador Líder (por meio de mensagem eletrônica aos endereços eletrônicos indicados no item "iii" abaixo ou diretamente na plataforma eletrônica onde tenha formalizado seu pedido) ("Comunicação de Desistência"), sendo certo que **será presumida a manutenção da ordem de investimento em caso de silêncio, nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160**. Caso decidam desistir de participar da Oferta, os Investidores terão suas respectivas ordens de investimento canceladas.

Caso já tenha realizado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados pelos Investidores que tiverem se manifestado pela revogação de sua aceitação serão devolvidos aos Investidores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do Período de Desistência, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

Qualquer Comunicação de Desistência recebida pelo Coordenador Líder após o Período de Desistência será desconsiderada. Adicionalmente, os Investidores que aderirem à Oferta a partir da data de publicação do presente Comunicado de Modificação da Oferta não terão a faculdade de revogar sua aceitação à Oferta.

Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência no prazo e pelos meios acima mencionados, sua ordem de investimento será mantida em vigor e considerada válida, e as modificações da Oferta aqui apresentadas serão consideradas ratificadas pelo Investidor e incorporadas à sua ordem de investimento originalmente apresentada, representando sua ciência e aceitação das novas condições da Oferta. Deste modo, o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao seu investimento constante da ordem de investimento originalmente apresentada.

Maiores informações sobre o Fundo e a Oferta, este Comunicado de Modificação da Oferta 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/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste website clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnáuba" e, então, clicar na opção desejada);

**(ii) Gestor**

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

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

Para acesso a este Comunicado de Modificação da Oferta, 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](http://www.xpi.com.br)

Para acesso a este Comunicado de Modificação da Oferta, 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 na opção desejada).

**(iv) B3**

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Comunicado de Modificação da Oferta, 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](http://www.gov.br/cvm/pt-br)

Para acesso a este Comunicado de Modificação da Oferta, 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.

**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 de Modificação da Oferta, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e/ou no comunicado ao mercado divulgado em 24 de julho de 2023.

São Paulo, 23 de agosto de 2023.



**Coordenador Líder**



**Administrador**

**Gestor**

