

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS CLASSE D DA 3ª EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

Código ISIN das Cotas Classe D: BRXPGCCTF035

Código das Cotas Classe D no Balcão B3: 5166124CLD

Registro Automático da Oferta das Cotas Classe D na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI2024/184, realizado em 21 de junho de 2024\*

*\*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 1.909, 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 60.000 (sessenta mil) cotas classe D (“Cotas Classe D”), nominativas e escriturais, da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Terceira Emissão” e “Oferta”, respectivamente), pelo valor nominal unitário inicial de emissão de R\$ 1.090,00 (mil e noventa reais) para as Cotas Classe D (“Preço de Emissão”), o qual compreende o valor de equalização estipulado em R\$ 90,00 (noventa reais) e o custo unitário de distribuição aplicável às Cotas Classe D, destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, perfazendo o montante inicial (“Montante Inicial da Oferta”) de, inicialmente:

### R\$ 65.400.000,00

(sessenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais)

(\*) observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto), ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto).

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/](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 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](http://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 Novas Cotas da Terceira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba”; e então, Produtos e Serviços, Oferta Pública”, em seguida clicar em “Anúncio de Início”.

• **B3**

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

Evento	Etapas	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação deste Anúncio de Início	21/06/2024
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	24/06/2024
3	Início do Período de Subscrição	28/06/2024
4	Encerramento do Período de Subscrição	29/07/2024
5	Procedimento de Alocação/Primeira Chamada de Capital (25% do Valor Subscrito)	30/07/2024
6	Liquidação da Primeira Chamada de Capital (25% do Valor Subscrito)	01/08/2024
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e 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 nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação 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.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.**

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2024.



Coordenador Líder



investment  
banking

Administrador



Gestor



asset  
management