



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas Classe D de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS		
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas da totalidade de seu capital investido. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> impactos tributários	A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário		Seção do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente até 60.000 (sessenta mil) Cotas Classe D (sem considerar o Lote Adicional).	Seção 2.6
a.2) Preço unitário	R\$ 1.090,00 (mil e noventa reais). No âmbito da Oferta Classe D, será devida pelos Investidores que subscrevam Cotas Classe D um custo unitário de distribuição, ou seja, o custo total de distribuição das Cotas Classe D dividido pelo número de Cotas Classe D efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, o qual é estimado em R\$ 40,00 (quarenta reais) por Cota Classe D. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas Classe D efetivamente distribuídas no âmbito desta Terceira Emissão.	Seção 2.5
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, até R\$ 65.400.000,00 (sessenta e cinco milhões e quatrocentos mil e reais) (sem considerar o Lote Adicional).	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" Balcão B3 ").	Seção 2.4
Código de negociação	Código das Cotas Classe D no Balcão B3: 5166124CLD	Capa
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA Classe de Cotas: Cotas Classe D.	Capa
Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04 www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/	Seção 14.1
Gestora	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. CNPJ nº 16.789.525/0001-98 https://www.xpasset.com.br	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos do Fundo, mediante a aplicação em ações de emissão da Sociedade Carnaúba. Os recursos do Fundo que não estiverem alocados em ações de emissão da Sociedade Carnaúba poderão ser investidos em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento.	Seção 3.1



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo [Nota Jurídico XP: Rever se não precisamos incluir uma apresentação]		Mais Informações
Informações sobre a gestora	O Fundo tem sua carteira gerida pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme o Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2023, inscrita no CNPJ sob nº 16.789.525/0001-98.	Seção 2.1
Informações sobre o administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.	Seção 2.1

Sumário dos Principais Riscos do Fundo [Nota Jurídico Xp: a ser revisado de acordo com prospecto]	Probabilidade	Impacto Financeiro
<u>Risco de Conflito de Interesses:</u> Na presente data algumas pessoas naturais integram sistema de <i>partnership</i> da XP Inc., (conglomerado econômico do Coordenador Líder) e possuem participação direta e/ou indireta na Sociedade Carnaúba, o que pode resultar em potencial conflito de interesses.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
<u>Riscos tributários:</u> As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto da reforma tributária, da MP 1184, que visa alterar determinados dispositivos da legislação tributária aplicáveis ao mercado financeiro e de capitais, e em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<u>Risco imobiliário:</u> A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região em que se encontrem os Imóveis.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<u>Risco de regularidade dos Imóveis:</u> O Fundo poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<u>Riscos ambientais.</u> Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo possui Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C e Cotas Classe D, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	<input type="checkbox"/> Indeterminado. <input checked="" type="checkbox"/> Determinado: 8 (oito) anos contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação da Gestora.	Seção 2.8.1
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 0 (zero) dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta (observado o público-alvo do Fundo previsto no Regulamento). <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Classe D: R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais).	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Mediante a celebração dos Documentos de Aceitação entre os dias 28 de junho de 2024 (inclusive) e 29 de julho de 2024 (inclusive), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento.	Seção 5.1
Como será feito o rateio?	Ordem de chegada.	Seção 8.6
Como poderei saber o resultado do rateio?	A ser informado individualmente aos potenciais investidores até 1 (um) Dia Útil após o Procedimento da Alocação previsto para 30 de julho de 2024.	Seção 5.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF Títulos e IR.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste <i>website</i>, selecionar o Fundo e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento" ou na opção desejada);</p> <p>Gestora: https://www.xpasset.com.br/xp-grupo-carnauba/ (neste <i>website</i>, clicar em Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba, e então clicar no documento desejado);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i>, 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, clicar em, "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (A) (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); ou (B) selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado); e</p>	Seção 5.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	<p>B3:</p> <p>www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA e, então, localizar o documento desejado).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	Não há período de reservas.	N/A
Qual a data da fixação de preços?	Não há procedimento de formação de preço.	Seção 5.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a sua realização, em 30 de julho de 2024.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da Oferta?	A Oferta será liquidada mediante Chamadas de Capital. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, poderão ser feitas Chamadas de Capital.	Seção 5.1.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Em até 1 (um) Dia Útil contado da realização do Procedimento de Alocação, ou seja, até 31 de julho de 2024.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	A qualquer momento após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observadas as condições para negociação previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.	Seção 7.1

