

ANÚNCIO DE INÍCIO

DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A, COTAS SUBCLASSE B E COTAS SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE

CNPJ nº 58.561.455/0001-66

Código ISIN das Cotas Subclasse A nº BR0MZZCTF004

Código de Negociação: 5949725SCA

Código ISIN das Cotas Subclasse B nº BR0MZZCTF012

Código de Negociação: 5949725SCB

Código ISIN das Cotas Subclasse C nº BR0MZZCTF020

Código de Negociação: 5949725SCC

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/025, em 14 de janeiro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 58.561.455/0001-66 (“Fundo”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo e de instituição intermediária líder (“Administradora” ou “Coordenador Líder”), a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“ORIZ” ou “Coordenador”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, 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, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”), de 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, em sistema de vasos comunicantes, da classe única do Fundo, todas nominativas e escriturais (“Cotas Subclasse A”, “Cotas Subclasse B” e “Cotas Subclasse C”, e em conjunto denominadas como “Cotas”, bem como “Classe” e “Oferta”, respectivamente), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto Definitivo), com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, perfazendo o montante (“Montante Inicial da Oferta”) de, inicialmente:

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

*observado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou Cotas Subclasse B e/ou de Cotas Subclasse C, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas previstas acima, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelos Coordenadores, em comum acordo com a Gestora, na forma definida nos documentos da Oferta, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Inicial da Oferta, ou aumento em virtude do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate” (“Prospecto Definitivo”).

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapas	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	14/01/2025
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	15/01/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	21/01/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/03/2025

Evento	Etapa	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
5	Procedimento de Alocação	28/03/2025
6	Data de Liquidação do Fundo DI	02/04/2025
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/07/2025

⁽¹⁾ 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 dos Coordenadores. 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.

⁽²⁾ 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.

O Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da CVM e da B3:

- **Administradora:** www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website*, selecionar o Fundo e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento" ou na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.xpasset.com.br> (neste *website*, selecionar o fundo, e então clicar no documento desejado);
- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços"; em seguida, selecionar "Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate", e então, clicar na opção desejada);
- **Coordenador:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em "FII XP Private Equity Real Estate – 1ª Emissão") e então clicar na opção desejada).
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (A) (neste *website* 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 Private Equity Real Estate", 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 PRIVATE EQUITY REAL ESTATE". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado);
- **B3:** www.b3.com.br (neste *website* 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 PRIVATE EQUITY REAL ESTATE" e, então, localizar o documento desejado).

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES OU COM A CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

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 INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

A data deste Anúncio de Início é 14 de janeiro de 2025.



ADMINISTRADORA

GESTORA

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

