

# ANÚNCIO DE INÍCIO

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER

CNPJ nº 58.300.324/0001-25

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRXPRECTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: XPRE11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2025/0003, em 10 de fevereiro de 2025\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário 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 - FEEDER**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 58.300.324/0001-25 (“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 **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, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas da subclasse A da classe única do Fundo (“Classe”), todas nominativas e escriturais (“Cotas”), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de, inicialmente,

### R\$240.000.000,00\*

(duzentos e quarenta milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi registrada na CVM em 10 de fevereiro de 2025 sob o nº CVM/SRE/RFI/2025/0003. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos do artigo 28, inciso IV, da Resolução CVM 160.

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 da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

### CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapa	Data <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02/12/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	15/01/2025
3	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	16/01/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	22/01/2025
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova divulgação do Prospecto Preliminar e Lâmina	05/02/2025
6	Início do Período de Desistência	06/02/2025
7	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	10/02/2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER

ANÚNCIO DE INÍCIO

asset  
management





Evento	Etapa	Data <sup>(1) (2)</sup>
8	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/02/2025
9	Encerramento do Período de Desistência	12/02/2025
10	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/03/2025
11	Procedimento de Alocação	28/03/2025
12	Data de Subscrição da Oferta	02/04/2025
13	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/07/2025

<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, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

## DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e da B3, por meio do Fundos.Net nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://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”, “Aviso ao Mercado” 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](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços”; em seguida, selecionar “Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder”, e então, clicar na opção desejada).
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2024”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema de Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas da Classe Única”, e, então, localizar o documento desejado); e
- **B3:** [www.b3.com.br](http://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 - FEEDER” e, então, localizar o documento desejado).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

**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 DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

São Paulo, 11 de fevereiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA

