

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.198.613/0001-65

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0MONCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: 5893924FII

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/328, em 27 de novembro de 2024*

*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 **ARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTFÓLIO RENDA CDI+ RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 58.198.613/0001-65 (“**Fundo**”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”), a **ARX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 401, 402 e 403, CEP 22430-041, inscrita no CNPJ sob o nº 04.408.128/0001-40, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.455, de 1º de agosto de 2001, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Cotas**”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“**Preço de Emissão**”), observado que o Preço de Emissão já considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) equivalente a R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos) por Cota, perfazendo o montante (“**Montante Inicial da Oferta**”) de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00*

(trezentos milhões de reais)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) 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 submetida a rito de registro automático perante a CVM, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“**ANBIMA**” e “**Convênio CVM-ANBIMA**”, respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e distribuídas pelo Coordenador Líder. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, convidadas a participar da Oferta na qualidade de participantes especiais (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”.

ARX PORTFÓLIO RENDA CDI+ FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/328, em 27 de novembro de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da regulamentação vigente aplicável.

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 de Cotas de Classe Única da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada” (“**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:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Emissão do Parecer ANBIMA	27/11/2024
	Registro Automático da Oferta na CVM	
	Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	28/11/2024
3	Início do Período de Coleta de Investimentos	04/12/2024
4	Encerramento do Período de Coleta de Investimentos	27/12/2024
5	Data de realização do Procedimento de Alocação	30/12/2024
6	Data de Liquidação da Oferta	06/01/2025
7	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/05/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

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, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- Gestora:** <https://www.arxinvestimentos.com.br/> (neste *website*, clicar em “Fundos” e na sequência clicar em “Imobiliário”, e, então, localizar a 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”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

ARX PORTFÓLIO RENDA CDI+ FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “ARX Fundo de Investimento Imobiliário Portfólio Renda CDI+ Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e
- (vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO PROSPECTO DEFINITIVO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

São Paulo, 27 de novembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCHE FORBES

ARX PORTFÓLIO RENDA CDI+ FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

• ANÚNCIO DE INÍCIO •