

**COMUNICADO AO MERCADO****DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS CLASSE A  
DA PRIMEIRA EMISSÃO DO****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO  
LOGÍSTICO – FII**

CNPJ/ME nº 35.755.044/0001-06

administrado pela

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ/ME nº 36.113.876/0001-91

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, na cidade e estado do Rio de Janeiro

e gerido pela

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

CNPJ/ME nº 16.789.525/0001-98

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), na cidade e estado de  
São Paulo

Perfazendo o montante total de

**R\$500.000.000,0**

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN: BR05GMCTF001

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Logística

Nos termos do disposto no artigo 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP EXETER DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 35.755.044/0001-06 ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), representado por sua administradora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("**Administradora**") e 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 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder a distribuição pública de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas Classe A de série única ("**Cotas Classe A**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas Classe A do Fundo ("**Oferta**" e "**Emissão**", respectivamente), com preço de emissão por cota de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais), não considerando o eventual exercício de Lote Adicional (“**Preço de Subscrição**” e “**Montante da Oferta**”, respectivamente) a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, vêm a público comunicar ao mercado a complementação de determinadas informações contidas no “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Cotas Classe A da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico -FII*” (“**Prospecto Preliminar**”, sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência) e a consequente modificação do “Cronograma Indicativo da Oferta”, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, conforme disposto abaixo.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar.

## 1. Modificação da Oferta e do Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

1.1. Houve a modificação das informações constantes no Prospecto com o objetivo de alterar a data estimada do fim do Período de Reserva, a data do Procedimento de Alocação e a data para a liquidação financeira das Cotas Classe A. Tal ajuste representa modificação da oferta nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, de modo que os Investidores poderão desistir de suas reservas nos termos do artigo 27, parágrafo único da Instrução CVM 400 ao longo do Período de Desistência, conforme detalhado no item 2 abaixo. Nesse sentido, o “Cronograma Indicativo” do Prospecto Preliminar foi modificado para (i) prever a divulgação deste comunicado; (ii) alterar a data do encerramento do Período de Reserva; e (iii) ajustar as demais datas descritas no “Cronograma Indicativo”, incluindo previsão expressa do Período de Desistência (conforme abaixo definido). Em razão do exposto acima, o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder divulgam ao mercado o novo “Cronograma Indicativo da Oferta”, o qual passa a vigorar a partir da presente data nos termos abaixo:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista<sup>(1)</sup></b>
<b>1.</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	27/10/2020
<b>2.</b>	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	27/10/2020
<b>3.</b>	Início do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais e início do recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	04/11/2020
<b>4.</b>	Divulgação do Comunicado ao Mercado informando a alteração do cronograma da Oferta, com alteração do Período de Reserva, Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira das Cotas Classe A	20/11/2020
<b>5.</b>	Início do período de desistência dos Pedidos de Reserva efetuados até 20/11/2020	23/11/2020
<b>6.</b>	Obtenção do Registro da Oferta	24/11/2020
<b>7.</b>	Encerramento do Período de Desistência dos Pedidos de Reserva efetuados até 20/11/2020 Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Encerramento do recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais	27/11/2020
<b>8.</b>	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/11/2020
<b>9.</b>	Procedimento de Alocação de Ordens	30/11/2020
<b>10.</b>	Data de liquidação financeira das Cotas Classe A	03/12/2020
<b>11.</b>	Data estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	04/12/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

(2) *A negociação das Cotas Classe A está sujeita a confirmação operacional pelos sistemas operacionais da B3.*

A modificação ou revogação da Oferta será imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio deste Comunicado ao Mercado a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

## 2. Período de Desistência

Tendo em vista as alterações descritas no item 1 acima, em cumprimento ao disposto no artigo 27, parágrafo único da Instrução CVM nº 400/03, o Coordenador Líder informa que os Investidores que realizaram suas reservas para subscrição das Cotas Classe A de emissão do Fundo, junto ao Coordenador Líder ou a uma das Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva ou manifestação de intenção de investimento, poderão desistir de suas reservas até às 16:00 horas (dezesesseis horas) do 5º (quinto) dia útil subsequente à publicação deste Comunicado, qual seja, **27 de novembro de 2020** (“**Período de Desistência**”), devendo, para tanto, informar sua decisão de desistência ao Coordenador Líder ou à Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem eletrônica, ou correspondência enviada ao endereço do respectivo Coordenador Líder ou Instituição Participante da Oferta, conforme o caso. **Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência no prazo acima mencionado, seu Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao seu investimento na Data de Liquidação, após concedido o registro da Oferta e divulgado o Anúncio de Início.** O Coordenador Líder irá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

## 3. Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta

Este Comunicado foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenador Líder, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM 400. O Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados aos interessados e poderão ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400: (i) Administradora: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) (neste *website* acessar a aba “Canal do Investidor”, em seguida acesse “Fundos de Investimento”, no campo de pesquisa insira “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII” e em seguida clique no documento desejado); (ii) Coordenador Líder: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do Fundo de Investimento Imobiliário – XP Exeter Desenvolvimento Logístico e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”); (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”); e (iv) B3: <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 “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Emissores”, depois clicar em “Fatos Relevantes” e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”), de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cota Classe A.

## 4. Prospecto Preliminar

O Prospecto Preliminar está disponível nas seguintes páginas da Internet (i) do Coordenador Líder: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas

em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas Classe A do Fundo de Investimento Imobiliário – XP Exeter Desenvolvimento Logístico e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”); (ii) da Administradora: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) (neste *website* acessar a aba “Canal do Investidor”, em seguida acesse “Fundos de Investimento”, no campo de pesquisa insira “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII” e em seguida clique no documento desejado); (iii) da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”); e (iv) da 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 “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Emissores”, depois clicar em “Fatos Relevantes” e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII”), de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas Classe A.

## 5. Informações Complementares

O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Comunicado que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

A Administradora, o Gestor e os Coordenador Líder alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.

A Oferta e, conseqüentemente, as informações constantes do Prospecto Preliminar, encontram-se em análise pela CVM e, por este motivo, estão sujeitas à complementação ou retificação. O Prospecto Definitivo será colocado à disposição dos Investidores nos locais referidos acima, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, o que dependerá da concessão do registro da Oferta pela CVM. Quando divulgado, o Prospecto Definitivo deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

O pedido de análise da Oferta foi requerido junto à CVM em 19 de agosto de 2020, estando a Oferta sujeita à análise e aprovação da CVM. A Oferta será registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar. É recomendada a leitura cuidadosa, pelos Investidores, do Prospecto Preliminar, do Regulamento, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta pelos Investidores Não Institucionais, ao aplicar seus recursos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder ou de suas respectivas partes relacionadas; (ii) de qualquer mecanismo de seguro; ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não haverá classificação de risco para as Cotas Classe A.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.**

**AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS CLASSE A A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 20 de novembro de 2020

**COORDENADOR LÍDER**



**ADMINISTRADOR**

**GESTOR**

**CONSULTOR  
IMOBILIÁRIO**

