

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS CLASSE B DA 2ª EMISSÃO DO

XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 42.463.823/0001-01

Código ISIN das Cotas Classe B: nº BR09NMCTF017

Código do Ativo no Balcão B3: 4193123CB2

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/088,
realizado em 03 de julho de 2023 **concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 42.463.823/0001-01 (“Fundo”), 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 7.446, de 13 de outubro de 2003 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, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de administradora do Fundo (“Administrador”), a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na cidade e 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, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) e, quando em conjunto com o Fundo e o Administrador, simplesmente “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 sede na cidade e estado de Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicam, por meio do presente anúncio (“Anúncio de Início”), o início da distribuição pública, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, de até 71.364 (setenta e uma mil, trezentas e sessenta e quatro) cotas classe B (“Novas Cotas Classe B”) da 2ª emissão de cotas classe B do Fundo (“Oferta”), sem considerar as Novas Cotas Classe B adicionais que poderão ser emitidas nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 em montante equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Novas Cotas Classe B originalmente ofertadas (“Novas Cotas Classe B Adicionais”), em série única, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 980,90 (novecentos e oitenta reais e noventa centavos) por Nova Cota Classe B (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), perfazendo o montante total de, inicialmente:

R\$ 70.000.947,60

(setenta milhões e novecentos e quarenta
e sete reais e sessenta centavos)

Será devida pelos investidores, e arrecadada pelo Fundo em conta corrente de sua titularidade a ser indicada nos respectivos Compromissos de Investimento, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 19,10 (dezenove reais e dez centavos) por Nova Cota Classe B (“Taxa de Distribuição Primária”), a ser paga em conta corrente do titularidade do Fundo, conforme previsto nos respectivos Compromissos de Investimento, cujos recursos serão utilizados para pagamento, por conta e ordem dos subscritores da Oferta, da comissão de coordenação e estruturação, honorários de advogados externos, taxa de fiscalização da CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas Classe B na B3, custos com registros no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (roadshow). O Preço de Emissão somado à Taxa de Distribuição Primária corresponderá ao valor total de R\$ 1.000,00 (mil reais) a ser pago pelos subscritores da Oferta em razão da subscrição de cada Nova Cota Classe B (“Preço de Subscrição”), perfazendo o montante total inicial da distribuição de R\$ 71.364.000,00 (setenta e um milhões trezentos e sessenta e quatro mil reais).

Os demais recursos remanescentes, na conta de titularidade do Fundo onde a Taxa de Distribuição Primária foi arrecadada, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas Classe B, serão revertidos em benefício do Fundo, referente às Novas Cotas Classe B. Eventuais custos e despesas da Oferta não contemplados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, e do Consultor Imobiliário, em iguais proporções, exceto pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas Classe B integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº5/2014.

Em linha com o previsto nos artigos 12.4.2. e 12.5 do regulamento do Fundo, no âmbito da assembleia geral extraordinária de Cotistas detentores de cotas classe B do Fundo realizada em 26 de junho de 2023, a totalidade dos cotistas detentores de cotas classe B do Fundo renunciaram expressamente ao direito de preferência para subscrição das Novas Cotas Classe B objeto da Oferta.

Maiores informações sobre o Fundo e a Oferta, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas nos endereços do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM descritos abaixo:

(i) Administrador

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

Website: www.oliveiratrust.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste website acessar a aba “Canal do Investidor”, em seguida acesse “Acesse o Web App”, no campo de busca por emissores insira “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e em seguida clique no documento desejado.

XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



(ii) Gestor

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Website: <https://www.xpasset.com.br/fiis/xpexeter2/>

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* clicar em “Informações aos Investidores”, depois clicar em “Emissões de Cotas”, e então selecionar a opção desejada.

(iii) Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas Classe B da 2ª (segunda) Emissão do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII e, então, clicar em “Anúncio de Início”).

(iv) B3

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos” e depois selecionar “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”.

(v) CVM

Website: www.gov.br/cvm/pt-br

Para acesso a este Anúncio de Início, neste *website* em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo De Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico - FII”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado”.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta na CVM	03/07/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início	03/07/2023
3	Início do Período de Subscrição das Novas Cotas Classe B	05/07/2023
4	Encerramento do Período de Subscrição das Novas Cotas Classe B	14/07/2023
5	Data do Procedimento de Alocação	17/07/2023
6	Data de Liquidação	19/07/2023
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/01/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério 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 da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da oferta.

**** Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou pelo Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição.

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com o Coordenador Líder ou com a CVM.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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 NOVAS COTAS CLASSE B DISTRIBUÍDAS.

Rio de Janeiro, 03 de julho de 2023.

Coordenador Líder



investment
banking

Administrador



Gestor



Consultor Imobiliário



XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •