



ADMINISTRADOR



GESTOR



CONSULTOR IMOBILIÁRIO

## Fundo de Investimento Imobiliário XP EXETER II Desenvolvimento Logístico - FII

CNPJ: 42.463.823/0001-01

### FATO RELEVANTE

#### Emissão e primeira integralização do Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI

O XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 42.463.823/0001-01 (“Fundo”), administrado pela 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 (“Administrador”), gerido XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade devidamente autorizada à prestação dos serviços de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte) (“Gestora”), neste ato, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em 19 de abril de 2024, as sociedades investidas do Fundo, **XPEX II 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, Sociedade Limitada, CNPJ nº 44.120.099/0001-30 (“XPEX 03”) e **XPEX II 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, Sociedade Limitada, CNPJ nº 04.065.053/0001-41 (“XPEX 04”) emitiram notas comerciais que foram cedidas para a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ nº 08.769.451/0001-08, para compor o lastro da 99ª (nonagésima nona) emissão, em quatro séries, do Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI.

O valor da Emissão é de até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), cujos recursos serão destinados para o pagamento futuro de despesas de natureza imobiliária atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos galpões logísticos de Brasília/DF e Contagem/MG (“Imóveis”), de titularidade das referidas SPEs, conforme aplicável, sendo R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) relativo ao XPEX 03 e R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) relativo ao XPEX 04.

O CRI terá prazo de 42 (quarenta e dois) meses a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 19 de outubro de 2027. Como garantia ao pagamento das Notas Comerciais, foram constituídas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária dos Imóveis; (ii) alienação fiduciária sobre as cotas detidas pelo Fundo de emissão da XPEX 03 e XPEX 04; e (iii) fundos de despesa e de obras.

Observada a carência de juros de 9 (nove) meses contados da data de emissão, a remuneração dos CRI corresponde a:

- (i) Remuneração dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 3ª Série da referida 99ª (nonagésima nona) emissão: o montante de R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) será acrescido de juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (spread) de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano (“Sobretaxa dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 3ª Série”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis. O valor nominal unitário dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 3ª Série não será atualizado monetariamente; e
- (ii) Remuneração dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 4ª Série da referida 99ª (nonagésima nona) emissão: o montante de R\$95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 9,35% (nove inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis.

Em caso de dúvidas, a Gestora se coloca à disposição em [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2024

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

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA**  
(Gestora)

**EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
(Consultor Imobiliário)