

## XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 26.502.794/0001-85

### FATO RELEVANTE

O **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo” ou “XP Log”), neste ato representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”) e por sua gestora **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, vem por meio deste ato comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou nesta data junto ao **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 (“HGLG”), dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“Compromissos”) que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o XP Log se comprometeu a adquirir e vender respectivamente os ativos com a determinada estrutura detalhada abaixo.

### **Case Syslog Galeão**

O condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, foi adquirido pelo XP Log em 31/07/2020, conforme Fato Relevante publicado em 03 de agosto de 2020, no âmbito de uma transação de portfólio, a qual envolveu a compra do Syslog SP, localizado na Rodovia Anhanguera, km 26, Distrito de Perus, em São Paulo/SP – entregue em 01 de novembro de 2021 e objeto de contrato de locação atípico celebrado com o Mercado Livre, nos termos do Fato Relevante publicado em 16 de setembro de 2021.

Quando de sua aquisição, o Syslog Galeão apresentava uma taxa de vacância de 74%, equivalente a 42.230 m<sup>2</sup> (quarenta e dois mil, duzentos e trinta metros quadrado) de ABL de um total de 57.034 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil, trinta e quatro metros quadrados). Apesar de a região onde o imóvel está inserido apresentar desafios para a locação, principalmente no que tange à disponibilidade de áreas para locação em empreendimentos equivalentes, o time de gestão do XP Log, contando com a parceria de *brokers* da região e de consultorias, aprofundou seu entendimento sobre o perfil do produto (vantagens e deficiências) e de seu público-alvo com vistas a delinear estratégias de diferenciação dos serviços oferecidos aos usuários do condomínio logístico, que resultassem no incremento da demanda e, por conseguinte, no aumento da taxa de conversão do imóvel.

Dentre as medidas adotadas, destacam-se os investimentos realizados para implementação de um refeitório e de uma área de descompressão dentro do condomínio bem como a contratação pelo condomínio de transporte que permitisse a locomoção segura de seus usuários entre pontos estratégicos nas proximidades (ponto de ônibus situado à beira da Rod. Washington Luiz e Caxias Shopping). Tais ações, em um curto espaço de tempo, despertaram o interesse de diversas companhias e viabilizaram a ampliação da ocupação

do imóvel. Atualmente, a taxa de ocupação do Syslog Galeão alcançou 93% da ABL do imóvel, invertendo completamente o cenário em relação àquele apresentado quando de sua aquisição num curto espaço de tempo.

### **Visão Estratégica – Sinergia entre os ativos**

A dinâmica comercial da região de Duque de Caxias apresenta-se extremamente desafiadora, com diversos *players* enfrentando alta vacância e, conseqüentemente, gerando uma competição predatória por aluguéis cada vez menores em prol da locação de áreas. Um dos concorrentes do Syslog Galeão é o HGLG WL, estando tais ativos localizados um ao lado do outro. Desta forma, a transação envolve, além da compra e venda de imóveis, uma parceria comercial, estratégica e técnica entre HGLG e XPLG no âmbito da gestão de ambos os empreendimentos. Com a conclusão da transação, foi desenvolvido um plano de governança entre as partes para que os interesses de administração e exploração dos imóveis estejam alinhados com o objetivo de entregar o melhor retorno para ambos os empreendimentos, tanto do ponto de vista de despesas, quanto do ponto de vista de receitas e investimentos, e além disso, a dinâmica comercial com os locatários também já foi estruturada.

### **Venda Syslog Galeão**

O XP Log celebrou o Compromisso de Compra e Venda (“CCV Syslog Galeão”) para venda da fração ideal correspondente a 49,00% (quarenta e nove por cento) dos imóveis objeto da matrícula nº 20.411 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro (“Fração Ideal Venda”) do Syslog Galeão, localizado na Avenida OL-1 nº 75, Duque de Caxias/RJ (“Syslog Galeão”), com área construída total de 57.034 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil, trinta e quatro metros quadrados).

A fração ideal foi vendida pelo preço de R\$ 88.274.056,01 (oitenta e oito milhões, duzentos e setenta e quatro mil, cinquenta e seis reais e um centavo) (“Preço de Venda”), sendo pago (i) R\$ 44.137.028,00 (quarenta e quatro milhões, cento e trinta e sete mil e vinte e oito reais) nesta data (“Primeira Parcela do Preço de Venda”); (ii) R\$ 22.068.514,00 (vinte e dois milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais), a serem pagos no prazo de 12 (doze) meses contados desta data (“Segunda Parcela do Preço de Venda”); e (iii) R\$ 22.068.514,00 (vinte e dois milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais), a serem pagos no prazo de 18 (dezoito) meses contados desta data (“Terceira Parcela do Preço de Venda”). As parcelas indicadas nos itens (ii) e (iii) serão corrigidas pela variação do CDI desde a presente data até a data de seus efetivos pagamentos. Com a transação, o HGLG fará jus ao recebimento integral da sua participação de 49,00% (quarenta e nove por cento) do NOI do Syslog Galeão (R\$0,017/cota/mês do XP Log considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data), sendo certo que o XP Log ficará obrigado a realizar o pagamento de prêmio de locação ao HGLG pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses) nos termos indicativos do CCV Syslog Galeão.

A gestora do Fundo estima uma receita de R\$ 17.334.188,52 (dezessete milhões, trezentos e trinta e quatro mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) de ganho de capital, equivalente a R\$0,59/cota, sem computar a receita com a correção das parcelas e considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.



Syslog Galeão

### Aquisição HGLG Washington Luiz

De forma análoga, o XP Log celebrou o Compromisso de Compra e Venda (“CCV HGLG WL”) para aquisição da fração ideal correspondente a 49,00% (quarenta e nove por cento) dos imóveis objeto da matrículas n.ºs 20.330 e 22.126 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro (“Fração Ideal Aquisição”) do HGLG WL, localizado na Avenida OL1 e SN1 do loteamento International Business Park, Duque de Caxias/RJ (“HGLG WL”), com área construída total de 48.042 m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil, quarenta e dois metros quadrados).

A fração ideal foi adquirida pelo preço de R\$ 79.717.448,03 (setenta e nove milhões, setecentos e dezessete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e três centavos) (“Preço de Aquisição”), sendo pago (i) R\$ 39.858.724,01 (trinta e nove milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e vinte e quatro reais e um centavo) nesta data (“Primeira Parcela do Preço de Aquisição”); (ii) R\$ 19.929.362,01 (dezenove milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e um centavo), a serem pagos no prazo de 12 (doze) meses contados desta data (“Segunda Parcela do Preço de Aquisição”); e (iii) R\$ 19.929.362,01 (dezenove milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e um centavo), a serem pagos no prazo de 18 (dezoito) meses contados desta data (“Terceira Parcela do Preço de Aquisição”). As parcelas indicadas nos itens (ii) e (iii) serão corrigidas pela variação do CDI desde a presente data até a data de seus efetivos pagamentos. Com a transação, o XP Log fará jus ao recebimento integral da sua participação de 49,00% (quarenta e nove por cento) do NOI do HGLG WL, sendo certo que o HGLG ficará obrigado a realizar o pagamento de prêmio de locação ao XP Log pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses) nos termos indicativos do CCV HGLG WL.

Estima-se que os rendimentos provenientes da receita oriunda dos contratos de locação do HGLG WL e do prêmio de locação a ser pago pelo HGLG serão de, aproximadamente, R\$ 0,188 por cota nos próximos 12 (doze) meses, correspondente à média mensal de aproximadamente R\$ 0,016 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data. A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação logística em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional do imóvel no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,00% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.



HGLG WL

São Paulo, 31 de maio de 2024.

**XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

*por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e por sua gestora XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA*