

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”), 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, vem por meio deste comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou, nesta data: (i) o Primeiro Aditamento (“Aditamento RJ”) ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 31 de julho de 2020 (“SPA RJ”), com HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 21.598.815/0001-94 (“Vendedora”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC LOG DDC HOLDING S.A, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 25.449.895/0001-77 (“REC DDC”) e, por conseguinte, da totalidade das ações de emissão da REC LOG DUQUE DE CAXIAS EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.622.631/0001-30 (“REC Duque”, e quando em conjunto com a REC DDC, doravante designadas “SPEs RJ”) de titularidade da Vendedora, sendo a REC Duque, por sua vez, atual proprietária de condomínio logístico, situado na Avenida OL-1, Loteamento International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área construída total de 57.033,52 m² (cinquenta e sete mil e trinta e três vírgula cinquenta e dois metros quadrados) (“Imóvel RJ”); e (ii) o Primeiro Aditamento (“Aditamento SP”) e, em conjunto com o Aditamento RJ, “Aditamentos”) ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado com a Vendedora em 31 de julho de 2020 (“SPA SP”, e quando em conjunto com o SPA RJ, doravante designados “SPAs”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC LOG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.622.631/0001-30 (“REC Log SP”, e quando em conjunto com as SPEs RJ, doravante designadas “SPEs”) de titularidade da Vendedora, sendo a REC Log SP legítima titular de direitos aquisitivos em relação à fração ideal de 68,18% (sessenta e oito inteiros e dezoito centésimos por cento) (“Fração Ideal”) do imóvel situado entre o km 26 + 175,35m e o km 25 + 759,35m da Rodovia Anhanguera, Distrito de Perus, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com área de superfície de 393.038,89 m² (trezentos e noventa e três mil e trinta e oito vírgula oitenta e nove metros quadrados) (“Imóvel SP”) e, quando em conjunto com o Imóvel RJ, doravante designados “Imóveis”), que corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) da futura unidade autônoma do empreendimento imobiliário com destinação logística a ser construído, com área construída total de 79.973,00 m² (setenta e nove mil, novecentos e setenta e três metros quadrados).

Por meio dos Aditamentos, o Fundo pagou à Vendedora parte do preço total de aquisição previsto nos SPAs, no valor de R\$ 187.885.002,40 (cento e oitenta e sete milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, dois reais e quarenta centavos).

As Partes acordaram ainda que parte do preço total de aquisição do Imóvel SP será pago pelo Fundo à Vendedora em parcelas mensais, calculadas conforme fórmula abaixo, vencendo-se a primeira parcela em 10 de abril de 2021 e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes, sujeitas ao cumprimento, pela Vendedora, de certas condições previstas nos SPAs (“Parcelas Medição”):

*Parcela Medição_i = Fator * y_i * Parcela Medição_z, onde:*

Fator = 1 / ((1 - 43,39%)), calculado com 8 casas decimais e sem arredondamento;

y_i = percentual de agregação física do Imóvel SP relativo ao i-ésimo mês e apurado no relatório mensal da gerenciadora, sendo 0 < y < 1, calculado com 2 casas decimais e sem arredondamento;

Parcela Medição_z = R\$ 55.458.288,77 na data-base de 28 de fevereiro de 2021 (inclusive), sendo certo que tal valor será composto pela soma entre (a) as Parcelas Medição pagas até então; e (b) o saldo total a pagar das Parcelas Medição, o qual será corrigido monetariamente desde a data-base de 28 de fevereiro de 2021 (exclusive) até a data de apuração de cada uma das parcelas da Parcela Medição_i.

Além das condições comerciais já previstas nos SPAs e que foram comunicadas no Fato Relevante de 03 de agosto de 2020, nos Aditamentos foi acordado que o Fundo fará jus: (a) desde a presente data até o mês do fechamento da aquisição da REC Log SP, estimado para o 2º trimestre de 2021 (“Fechamento Aquisição SP”), do prêmio de locação relativo às obras do Imóvel SP, no valor mensal de R\$ 1.091.008,79 (um milhão, noventa e um mil, oito reais e setenta e nove centavos), a ser pago pelo Vendedor ao Fundo em parcelas mensais (“Prêmio de Locação Obras”), observado que o Prêmio de Locação Obras será reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir da data-base de 28 de fevereiro de 2021, sendo certo que a primeira parcela deve ser paga pela Vendedora ao Fundo em 10 de março de 2021 e a última parcela do Prêmio de Locação Obras será paga no mesmo dia mês do Fechamento Aquisição SP; e (b) desde a presente data até o Fechamento Aquisição SP, do acréscimo ao Prêmio de Locação RJ, no valor mensal de R\$ 140.327,95 (cento e quarenta mil, trezentos e vinte e sete reais e noventa e cinco centavos) a ser pago pelo Vendedor ao Fundo em parcelas mensais (“Valor Excedente” e, em conjunto com Prêmio de Locação Obras, “Prêmio Adicionais”), observado que o Valor Excedente será reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir da data-base de 28 de fevereiro de 2021, sendo certo que a primeira parcela deve ser paga pela Vendedora ao Fundo juntamente com o Prêmio de Locação RJ, com vencimento em 24 de março de 2021, e a última parcela do Valor Excedente será paga no mesmo dia do mês do Fechamento Aquisição SP.

O Prêmio de Locação Obras (conforme definido acima) será majorado na medida em que as Parcelas Medição são desembolsadas, conforme fórmula indicadas abaixo:

Acréscimo ao Prêmio de Locação Obras_i = \sum Parcela Medição_i x Cap Rate ÷ 12

Sendo,

\sum Parcela Medição_i = soma de todas as Parcelas Medição desembolsadas pelo Fundo até a data i, com 2 casas decimais e sem arredondamento;

Cap Rate = 8,12%, atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IGP-M/FGV, com 2 casas decimais e sem arredondamento.



Os Prêmios Adicionais, a serem pagos mensalmente, conforme disposto acima, equivalem a R\$0,04544 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

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

São Paulo, 04 de março de 2021.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.