

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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/MF 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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, vem, por meio deste, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou, em 18 de maio de 2021, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Frações Ideais de Imóveis e Outras Avenças, conforme aditado (“Documentos da Transação”) com **EXTREMA I 60 LOG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, empresa limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequitita, nº 145, 7º andar, conjunto 73, sala 35, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 35.293.738/0001-79 (“Vendedora”), cujo o objeto é a aquisição da fração ideal de 64,20% (sessenta e quatro vírgula vinte por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nºs 17.033, 23.435 e 22.333 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG, localizados no bairro dos Tenentes no Município de Extrema/MG (“Imóveis”), que possuirão área construída total estimada de 77.351 m² (setenta e sete mil, trezentos e cinquenta e um metros quadrados). O preço pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis será de R\$ 169.817.174,02 (cento e sessenta e nove milhões, oitocentos e dezessete mil, cento e setenta e quatro reais e dois centavos) (“Preço Total de Aquisição”). O Preço Total de Aquisição será pago pelo Fundo à Vendedora da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 46.417.140,51 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e quarenta reais e cinquenta e um centavos) foi pago nesta data pelo Fundo (“Sinal”); (b) o valor de R\$ 123.400.033,50 (cento e vinte e três milhões, quatrocentos mil, trinta e três reais e cinquenta centavos) (“Saldo Remanescente”) será pago após o cumprimento de certas condições pactuadas entre as Partes nos Documentos da Transação.

Além disso, nos Documentos da Transação, foi pactuado entre as Partes que a Vendedora realizará o pagamento de Prêmio de Locação em favor do Fundo, conforme definido abaixo.

O Prêmio de Locação devido no período entre a data de assinatura do Compromisso e o mês subsequente à data de entrega das obras (prevista para o 4º trimestre de 2022), será calculado conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Locação 1”):

Prêmio de Locação 1 = Base de Cálculo 1 x 9,25% ÷ 12, sendo:

Base de Cálculo 1 = R\$ 135.207.077,83 (cento e trinta e cinco milhões, duzentos e sete mil, setenta e sete reais e oitenta e três centavos).

O Prêmio de Locação 1 será atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata die* desde a presente data até o mês subsequente à data de entrega das obras.

Tendo em vista que o Fundo tinha expectativa de que os Documentos da Transação fossem celebrados anteriormente ao dia 15 de março de 2021, o Fundo deixou de auferir, indiretamente, as receitas decorrentes do Prêmio de Locação 1 para os meses de março (*pro rata*) e abril de 2021, de forma que a Vendedora, a fim de compensar o Fundo neste sentido, pagará ao Fundo, em 5 (cinco) dias úteis contados da presente data, o valor de R\$ 1.563.331,84 (um milhão, quinhentos e sessenta e três mil, trezentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos).

Sem prejuízo do pagamento previsto acima, o Prêmio de Locação 1 com vencimento no mês de maio de 2021 será devido pela Vendedora ao Fundo de forma integral, ou seja, sem qualquer proporcionalidade ou compensação financeira.

O Prêmio de Locação 2, devido a partir do segundo mês subsequente à data de entrega das obras até o final do prazo de 13 (treze) meses contados da data de entrega das obras, será calculado conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Locação 2”):

Prêmio de Locação 2 = Base de Cálculo 2 x 8,65% ÷ 12, sendo:

Base de Cálculo 2 = R\$ 141.600.925,03 (cento e quarenta e um milhões, seiscentos mil, novecentos e vinte e cinco reais e três centavos), sujeito a eventuais alterações decorrentes do cumprimento de certas condições pactuadas entre as Partes nos Documentos da Transação.

O Prêmio de Locação 2 será atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata die* desde a presente data.

A 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.

Estima-se que os rendimentos para o Fundo provenientes da locação dos Imóveis serão de, aproximadamente, R\$ 0,5192 por cota nos próximos 12 (doze) meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,0433 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo e em circulação nesta data.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional dos Imóveis no período indicado, não sendo, de qualquer 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.



Imagem 1: Layout do Empreendimento

São Paulo, 20 de maio de 2021.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.