

## XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 26.502.794/0001-85

**Código ISIN das Cotas nº BRXPLGCTF002**

**Código de Negociação na B3: XPLG11**

### FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA 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, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), na qualidade de administrador e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade 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 CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), na qualidade de gestor do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, que, nesta data, foi realizado ato do Administrador ("Ato do Administrador"), aprovando, nos termos da Cláusula 12.4 e seguintes do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, até R\$ 400.000.006,26 (quatrocentos milhões, seis reais e vinte e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), correspondente a, inicialmente, até 3.592.922 (três milhões, quinhentas e noventa e duas mil, novecentas e vinte duas) cotas ("Cotas da Sexta Emissão"), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão da distribuição das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em série e classes únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador. Os demais termos e condições da Oferta estão descritos nos documentos da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Sexta Emissão, no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas da Sexta Emissão junto aos investidores da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

A contratação do Coordenador Líder, pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não configura conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas da Sexta Emissão, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

O montante da Oferta é de, inicialmente, até R\$ 400.000.006,26 (quatrocentos milhões, seis reais e vinte e seis centavos) ("Volume Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) do Volume Inicial da Oferta em razão da distribuição das Cotas do Lote Adicional. Serão emitidas, inicialmente, 3.592.922 (três milhões, quinhentas e noventa e duas mil, novecentas e vinte duas) Cotas da Sexta Emissão, pelo preço de R\$ 111,33 (cento e onze reais e trinta e três centavos) por Cota da Sexta Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), definido com base no valor patrimonial das cotas do Fundo, nos termos da cláusula 12.4.1 do Regulamento ("Preço de Emissão das Cotas da Sexta Emissão").

O Volume Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotas do Lote Adicional"), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Sexta Emissão, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Será devida pelos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ou terceiros cessionários adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Sexta Emissão, taxa em montante equivalente a 1,54% (um inteiro e cinquenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Sexta Emissão, totalizando o valor de R\$ 1,71 (um real e setenta e um centavos) por Cota da Sexta Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), honorários de advogados externos, taxa de fiscalização da CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Cotas da Sexta Emissão integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.

Cada Cota da Sexta Emissão subscrita custará R\$ 113,04 (cento e treze reais e quatro centavos) aos respectivos subscritores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, conforme abaixo definido, correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição");

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 45 (quarenta e cinco) Cotas da Sexta Emissão, totalizando a importância de R\$ 5.086,80 (cinco mil, oitenta e seis reais e oitenta centavos) por Investidor ("Investimento Mínimo por Investidor"), o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas da Sexta Emissão atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

Observada a Política de Investimento do Fundo estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados (i) à aquisição de Ativos Imobiliários; (ii) ao pagamento de saldo de preço de aquisição dos Ativos Imobiliários do Fundo; e (iii) à otimização da estrutura de capital do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, conforme disposto abaixo.

As Cotas da Sexta Emissão serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e

operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas da Sexta Emissão realizadas na B3.

As Cotas da Sexta Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Sexta Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Sexta Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da Sexta Emissão ("Distribuição Parcial"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 359.293 (trezentas e cinquenta e nove mil e duzentas e noventa e três) Cotas da Sexta Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 40.000.089,69 (quarenta milhões e oitenta e nove reais e sessenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando o Preço de Emissão das Cotas da Sexta Emissão, necessário para a manutenção da Oferta ("Volume Mínimo da Oferta").

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" ou "Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. ("Público-Alvo da Oferta").

Nos termos do artigo 12.4.2 do Regulamento, será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da Sexta Emissão", equivalente a 0,13257495712, nos termos e prazos previstos nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência").

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Caso existam Cotas da Sexta Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras ("Direito de

Subscrição de Sobras”) equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Sexta Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do Período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da Sexta Emissão subscritas durante o Período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3, por meio de seu agente de custódia, ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma constante nos documentos da Oferta.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas da Sexta Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas da Sexta Emissão subscritas por cada um deles durante o Período do Direito de Preferência e do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras, em relação a totalidade de Cotas da Sexta Emissão subscritas nesse mesmo período.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na mesma data da integralização das Cotas da Sexta Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras, conforme indicada no cronograma previsto nos documentos da Oferta, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas da Sexta Emissão após a divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o Período de Colocação.

No exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Exercício de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da Sexta Emissão a ser

subscrita, observado, no caso de exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o respectivo o fator de proporção para subscrição de Cotas da Sexta Emissão; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, de condicionar sua subscrição das Cotas da Sexta Emissão, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (a) da totalidade do Volume Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da Sexta Emissão, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Cotas da Sexta Emissão, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária ("Investimentos Temporários"), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b) de uma proporção entre a quantidade das Cotas da Sexta Emissão efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas da Sexta Emissão originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da Sexta Emissão subscritas, sendo que, se o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da Sexta Emissão, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e subscrever a Cota da Sexta Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota da Sexta Emissão que, até a data definida no formulário de liberação para negociação de Cotas da Sexta Emissão ("Formulário de Liberação"), que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é

correspondente à quantidade de Cotas da Sexta Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da Sexta Emissão depois de, cumulativamente, ser divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Sexta Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus aos rendimentos provenientes do Fundo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Cotas da Sexta Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma previsto nos documentos da Oferta, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

As Cotas da Sexta Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista.

As Cotas da Sexta Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("Prazo de Distribuição")

Os demais termos e condições da Sexta Emissão e da Oferta serão descritos no Regulamento e nos demais documentos da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento e demais documentos da Oferta.

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEXTA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SEXTA EMISSÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS POTENCIAIS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO**

**REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEXTA EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEXTA EMISSÃO.**

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://vortex.com.br/>) e do Fundo (<https://www.xpasset.com.br/xplog>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre a Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 28 de agosto de 2023.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
(Administrador do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**  
(Gestor do Fundo)