

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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, 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 com a **HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIELABORADA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.598.815/0001-94 (“Vendedora”) a seguinte transação (“Transação”), em 31 de julho de 2020: (i) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“SPA RJ”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC LOG DDC HOLDING S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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 nº 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 DDC titular e legítima proprietária de 100% (cem por cento) do capital social total e votante da REC Duque, e 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 Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“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 nº 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 pela REC Log SP, que deverá totalizar a área construída de 79.973,00 m² (setenta e nove mil, novecentos e setenta e três metros quadrados), nos termos de escritura pública de promessa de permuta de bem imóvel com torna e outras avenças de 19 de dezembro de 2017, Livro 3833, fls. 277 / 237 do 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (“Escritura de Promessa de Permuta”).

O Fundo pagará o preço total de R\$ 374.647.803,79 (trezentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, oitocentos e três reais e setenta e nove centavos) (“Preço”) pela aquisição das SPEs da seguinte forma: (a) R\$ 110.508.549,93 (cento e dez milhões, quinhentos e oito mil, quinhentos e quarenta e nove reais e noventa e três centavos) foram pagos em 31 de julho de 2020 no ato de assinatura dos SPAs;

(b) R\$ 10.570.461,90 (dez milhões, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta e um reais e noventa centavos), nesta data; (c) R\$ 197.915.662,90 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e quinze mil, seiscentos e sessenta e dois reais e noventa centavos), após a superação de determinadas condições previstas no SPA SP e SPA RJ, a ser pago na data do fechamento da aquisição da REC Log SP, estimada para 30 de maio de 2021 (“Parcela Fechamento SP”); (d) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) a ser pago na data de Entrega Jurídica, estimada para 6 (seis) meses contados da data de fechamento da aquisição da REC Log SP, nos termos do SPA SP (“Parcela Entrega Jurídica”); (e) R\$ 9.234.848,06 (nove milhões, duzentos e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito reais e seis centavos), em 13 (treze) parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados de 31 de julho de 2020, a segunda parcela devida no dia 20 de agosto de 2020 (ou dia útil subsequente) e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais RJ”); e (f) R\$ 26.418.281,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e dezoito mil, duzentos e oitenta e um reais), em 13 (treze) parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da Entrega Financeira, estimada para 60 (sessenta) dias contados da data de fechamento da aquisição da REC Log SP, nos termos do SPA SP, e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais SP”).

Em adição ao Preço, relativamente ao SPA SP, na hipótese de a REC Log SP e/ou o Fundo celebrarem, desde a presente data até 13 (treze) meses após a data de fechamento do SPA SP, quaisquer contratos de locação relativos ao Imóvel SP, deverá ser pago pelo Fundo à Vendedora, em até 10 (dez) dias úteis contados: (a) da data de recebimento pelo Fundo do último aluguel relativo ao 13º mês de locação pago no âmbito de tais contratos de locação; ou (b) caso algum dos aluguéis de competência do referido período venha a ser recebido posteriormente pelo Fundo, do efetivo recebimento pelo Fundo de tal valor, o que ocorrer por último, o montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) da diferença entre o aluguel efetivamente recebido pelo Fundo e o Piso (definido abaixo), conforme a seguinte fórmula (“*Earn-out*”):

$$Earn-out = \text{MÁXIMO} \{0,5 \times [(VL1 \times AL1 \times 83\%) + (VL2 \times AL2 \times 83\%) + \dots - \text{Piso}]; 0\}$$

Onde:

“VL”: significa o valor mensal efetivamente recebido pelo Fundo por metro quadrado no âmbito de cada contrato de locação em questão;

“AL” = área locada, por metro quadrado, no âmbito do contrato de locação em questão; e

“Piso”: significa o valor correspondente à multiplicação entre R\$26,00/m² (vinte e seis reais por metro quadrado) e a área locável de 66.377,59 m² (sessenta e seis mil, trezentos e setenta e sete vírgula cinquenta e nove metros quadrados), reajustado pela variação positiva do IGP-M/FGV desde a presente data até a data do pagamento do primeiro aluguel no âmbito do contrato de locação em questão.

Cabe mencionar que 25,96% (vinte e cinco vírgula noventa e seis por cento) do Imóvel RJ está atualmente locado na modalidade de locação típica, com base na Lei Federal n.º 8.245/1991.

Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas: (a) dos aluguéis do Imóvel RJ desde maio de 2020, as quais totalizam R\$ 991.006,88 (novecentos e noventa e um mil e seis reais e oitenta e oito centavos) e que deverão ser pagas pela Vendedora em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio de comunicação pelo Fundo à Vendedora, informando a realização do protocolo dos atos societários das dissoluções das SPEs RJ; e (b) do prêmio de locação relativo ao Imóvel RJ, no montante total de R\$ 14.600.772,09 (quatorze milhões, seiscentos mil, setecentos e setenta e dois reais e nove centavos), a ser

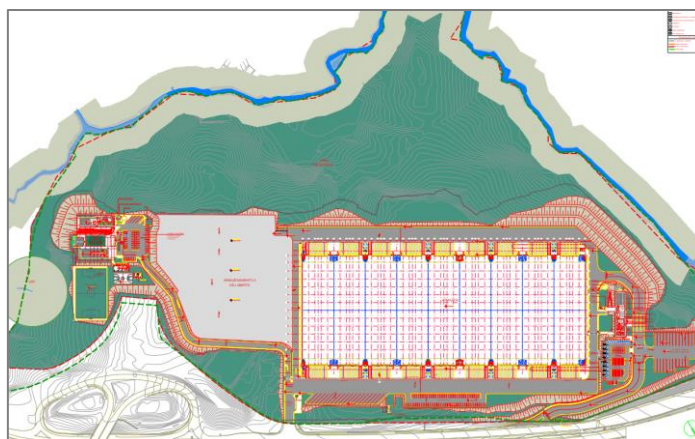
pago pela Vendedora em 19 (dezenove) parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal RJ (conforme definido acima), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação RJ”); e, (c) do prêmio de locação relativo ao Imóvel SP, no montante total de R\$ 26.418.281,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e dezoito mil, duzentos e oitenta e um reais), a ser pago pela Vendedora em 13 (treze) parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal SP (conforme definido acima), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação SP” e quando em conjunto com Prêmio de Locação RJ, doravante designados “Prêmios de Locação”). Os Prêmios de Locação serão devidos independentemente da locação das áreas vagas dos Imóveis.

Destaca-se que o Fundo efetuará a dissolução das SPEs, com a transferência da propriedade direta dos Imóveis ao Fundo.

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 provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$0,5616 por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$0,0468 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.



Planta do Imóvel SP



Foto Imóvel RJ

São Paulo, 03 de agosto de 2020.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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