

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/MF 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que o **NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.495.165/0001-42 (“FII NELO” ou “Vendedor”), cujos termos e condições da aquisição de 100% (cem por cento) das suas quotas pelo Fundo estão dispostos no Fato Relevante publicado na CVM em 01 de outubro de 2019 (“FR”), nesta data celebrou a Escritura de Compra e Venda (“ECV”) com a **MARTINI MEAT S/A – ARMAZÉNS GERAIS**, sociedade por ações, com sede na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, na Rodovia BR 277, S/N, Km 6, Colônia Santa Rita, CEP 83202-540, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 75.294.801/0001-06 (“Compradora”) para a alienação dos módulos 1 a 9 do galpão G02, com uma área bruta locável de 19.887,51 m² (dezenove mil, oitocentos e oitenta e sete vírgula cinquenta e um metros quadrados) (“Imóveis”), sendo os Imóveis registrados, respectivamente, sob as matrículas 14.620, 14.621, 14.622, 14.623, 14.624, 14.625, 14.626, 14.627 e 14.628 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabo de Santo Agostinho do Estado de Pernambuco, integrantes do Condomínio Cone MM1 localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, Cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco. Os Imóveis possuem áreas refrigeradas e estão atualmente alugados para empresas do ramo alimentício.

O Preço da Transação (“Preço”) acordado entre as partes é de R\$ 126.493.760,93 (cento e vinte e seis milhões, quatrocentos e noventa e três mil, setecentos e sessenta reais e noventa e três centavos), o equivalente a R\$ 6.360,46/m², e será pago da seguinte forma: (a) R\$ 25.298.752,19 (vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos) (“Entrada”) pagos

à vista nesta data; e (b) R\$ 101.195.008,74 (cento e um milhões, cento e noventa e cinco mil e oito reais e setenta e quatro centavos) (“Saldo do Preço”) da seguinte forma: (b.1) R\$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 2 de janeiro de 2023; b.2) R\$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 1 de julho de 2023; b.3) R\$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 2 de janeiro de 2024; b.4) R\$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 1 de julho de 2024; e b.5) R\$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 2 de janeiro de 2025 (“Parcelas”). Todas as parcelas serão corrigidas por índice de correção monetária desde a presente data até seu respectivo pagamento conforme disposto nos documentos da operação.

Com o recebimento da totalidade do Preço, a operação gerará um ganho de capital no NE Logistic de R\$ 67.279.902,77 (sessenta e sete milhões, duzentos e setenta e nove mil, novecentos e dois reais e setenta e sete centavos), sem considerar a correção inflacionária prevista no recebimento das Parcelas, ou aproximadamente R\$ 2,48 por cota do XP Log. Durante o período de recebimento das Parcelas, isto é, até o 1º semestre de 2025, estima-se que a receita bruta mensal do Fundo seja incrementada na média e em aproximadamente R\$ 0,04/cota (quatro centavos por cota) considerando (a) o ganho de capital apurado mensalmente sob regime de caixa; e (b) a redução da receita relativa aos aluguéis dos Imóveis objeto de venda.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de gestão ativa do Fundo que busca, por meio de reciclagem do portfólio, geração de valor aos cotistas do Fundo no longo prazo, além de aumentar a representatividade da área bruta locável (“ABL”) do Fundo no Estado de São Paulo, conforme tabela a seguir.

Considerando os dados do último relatório gerencial publicado em junho de 2022 na CVM, o Fundo possuirá a seguinte diversificação geográfica por região.

Estado	ABL atual	ABL com a transação
SP	45%	46%
PE	24%	22%
RJ	15%	15%
MG	8%	8%
SC	5%	5%
RS	4%	4%
Total	100%	100%



Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e 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 julho de 2022.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.