

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”), 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou nesta data a alteração do contrato social da Sociedade (conforme definido abaixo), por meio da qual adquiriu a totalidade das quotas de emissão da Zampini Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”), detentora de 100% da propriedade do imóvel contendo o Centro de Distribuição locado para o Dia Brasil Sociedade Ltda., inscrito no CNPJ/MF 33.041.260/0652-90 (“Imóvel”, “CD Dia%” e “Dia%”, respectivamente), situado à Via José Luiz Galvão, nº 1905, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, com área construída de 21.135,52 m² (vinte e um mil, cento e trinta e cinco vírgula cinquenta e dois metros quadrados) e área bruta locável para fins de locação de 19.066,51 m² (dezenove mil, sessenta e seis vírgula cinquenta e um metros quadrados) (“Transação”). O resultado final da Transação é obter a propriedade direta do Imóvel pelo Fundo. Nos termos do Quinto Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação para Fins Não Residenciais, datado de 1º de junho de 2016, o qual rege a locação do Imóvel, o Dia% poderá solicitar, até o dia 15 de janeiro de 2027, o início das obras de expansão da área locável do CD Dia%, com adicional de 8.903,36 m² (oito mil, novecentos e três vírgula trinta e seis metros quadrados) (“Segunda Fase”), de forma que, após a construção da Segunda Fase, a área bruta locável total do CD Dia% resulte em 27.969,87 (vinte e sete mil, novecentos e sessenta e nove vírgula oitenta e sete metros quadrados).

A Transação foi negociada pelo valor de **R\$ 46.833.575,52** (quarenta e seis milhões, oitocentos e trinta e três mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos) e atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar galpões logísticos relevantes para a operação dos locatários, com especificações técnicas de qualidade e em localizações com vocação logística consolidada.

Sobre o CD Dia%

O Imóvel é objeto da matrícula nº 177.959 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto e está atualmente locado na modalidade típica para o Dia%, pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, encerrando-se este prazo em 15 de julho de 2033, com valor nominal de aluguel de R\$ 400.574,69 (quatrocentos mil, quinhentos e setenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) (“Valor de Aluguel Dia%”), data base agosto de 2017, o qual será corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE calculada considerando os índices relativos aos meses de julho de cada ano e é composto pelos seguintes valores: (a) R\$ 365.950,95 (trezentos e sessenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e cinco centavos) relativo ao pagamento atual da primeira fase da edificação (já construída); e (b) R\$ 52.588,24 (cinquenta e dois mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e quatro centavos) a título de compensação pela não execução da Segunda Fase (“Prêmio Segunda Fase”). No mês de aniversário, agosto de cada ano, o Valor do Aluguel Dia% é corrigido, com primeiro pagamento em setembro. Na hipótese da entrega da Segunda Fase, o valor de aluguel a ser aplicado sobre a área bruta locável da Segunda Fase, ou seja, 8.903,36 m², obedecerá ao valor de R\$ 17,88 (dezessete reais e oitenta e oito centavos) por metro quadrado, atualizado pelo IPCA/IBGE de agosto de 2016 até a posse da Segunda Fase, substituindo, por conseguinte, o Prêmio Segunda Fase. Caso o Dia% não solicite a execução da Segunda Fase, o Prêmio Segunda Fase será pago até a data de vencimento do contrato. No contrato de locação, o locatário e o locador, de comum acordo, aos seus direitos de pleitear revisão judicial do aluguel, nos termos do Art. 19 da Lei nº 8.245/91, até o final do prazo de vigência da locação.

Valor do aluguel nominal	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
418.539,19	3.661.150	0,1143

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota **NÃO** considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo



Foto 1 - Área de expedição



Foto 2 – Interior do Centro de Distribuição

São Paulo, 01 de novembro de 2018.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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