

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME 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, em 23 de julho de 2020, a Escritura Pública de Compra e Venda (“ECV”), o Instrumento de Particular de Assunção de Obrigações (“Termo”) e o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças (“CVC”, e quando mencionado em conjunto com a ECV e o Termo, doravante designados como “Documentos da Transação”) com Vancorp Assessoria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.376.197/0001-11 (“Vancorp”), e Dayan Participações e Investimentos Ltda., inscrita no CPF/ME sob o nº 083.202.618-21 (“Dayan”, e quando em conjunto com a Vancorp, doravante designadas “Vendedoras”), por meio dos quais adquiriu (a) as unidades autônomas integrantes do Condomínio “SANTANA BUSINESS PARK”, situado na Estrada Tenente Marques, nº 1.818, Bairro “Sítio Santa Cruz”, no Distrito, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, com área construída total de 31.220,65 m² (trinta e um mil, duzentos e vinte vírgula sessenta e cinco metros quadrados) (“Imóveis”) e (b) desde que superadas determinadas condições estabelecidas no âmbito do CVC, o imóvel com área total de superfície de 33.085,23 m² (trinta e três mil, oitenta e cinco vírgula vinte e três metros quadrados), onde será edificado galpão com área construída total de 18.960,28 m² (dezoito mil, novecentos e sessenta vírgula vinte e oito metros quadrados) (“Imóvel Expansão”).

Os Imóveis estão 100,0% (cem por cento) locados, nas modalidades típica e atípica, conforme o caso. Foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis desde o mês de junho de 2020 (relativos a competência maio de 2020). O preço total pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis foi de R\$ 95.452.188,88 (noventa e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos) (“Preço”), sendo que o pagamento de parte do Preço correspondente a R\$ 8.150.956,50 (oito milhões, cento e cinquenta mil, novecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos) (“Valor Retido”) será realizado pelo Fundo na forma acordada no Termo.

Nos termos do CVC, o Fundo se comprometeu a pagar o montante de R\$ 56.880.840,00 (cinquenta e seis milhões, oitocentos e oitenta mil e oitocentos e quarenta reais) (“Preço Expansão”) pelo Imóvel Expansão, desde que superadas determinadas condições acordadas no referido instrumento, sendo que à época da lavratura da correspondente escritura de compra e venda e o pagamento do Preço Expansão, na forma acordada no CVC, será divulgado novo fato relevante pelo Fundo.

Pelo prazo de 12 (doze) meses contados da data de lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel Expansão, as Vendedoras, como condição essencial do negócio, realizarão o pagamento, em favor do Fundo, de prêmio de locação correspondente a 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, equivalente a multiplicação entre R\$ 21,0/m² (vinte e um reais por metro quadrado), atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a presente data até a data de lavratura da referida escritura ou 17 (dezesete) meses, o que ocorrer primeiro, e a área construída total do Imóvel Expansão, além de se responsabilizarem pelo pagamento de todos os encargos, taxas, despesas e tributos referente às áreas do Imóvel Expansão que eventualmente não estejam locadas para terceiros.

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\$ 0,3746 por cota nos próximos 12 meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,03122 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.



Imagem 1: Santana Business Park



Imagem 2: Santana Business Park

São Paulo, 23 de julho de 2020.

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