

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 em 21 de dezembro de 2018 o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (“CVC”) com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli (“Cajamar”) cujo objeto é a aquisição da fração ideal de 39,5% (trinta e nove vírgula cinco por cento) dos imóveis localizados no Município de Cajamar/SP, objeto das matrículas sob nºs 56.549 e 56.551 ambas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP (“Fração Ideal dos Imóveis”), onde será edificado o Centro de Distribuição objeto de contrato de locação celebrado com a empresa Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem (“Leroy”), com área construída de 110.163,00 m² (cento e dez mil, cento e sessenta e três) (“Transação”).

A Transação foi negociada pelo valor de **R\$ 235.760.028,70** (duzentos e trinta e cinco milhões, setecentos e sessenta mil e vinte e oito reais e setenta centavos) (“Preço”), com a primeira tranche de **R\$ 38.000.000,00** (trinta e oito milhões de reais), 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. O Preço será recalculado quando da outorga do termo de aceite pela Leroy e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite, da seguinte forma:

Aluguel_n x 12 ÷ 8,00%, sendo

Aluguel_n = valor do primeiro aluguel devido pela Locatária quando da entrega de obras

Após o recálculo do Preço, o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo Preço e o que já foi efetivamente pago para Cajamar.

No CVC, foi pactuado entre as Partes que a Cajamar realizará o pagamento de Prêmio de Locação calculado com base na seguinte fórmula:

Tranche x 8,30% ÷ 12, sendo 1ª Tranche equivalente a R\$ 38.000.000,00

Portanto,

Valor do prêmio de locação da 1ª Tranche (R\$ 38.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
262.833,33	3.661.150	0,0717

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

O Prêmio de Locação 1ª Tranche, com data-base de dezembro de 2018, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. No mês de aniversário, dezembro de cada ano, o Prêmio de Locação é corrigido, com primeiro pagamento em janeiro. As demais tranches adotarão este mesmo procedimento, ou seja, a data-base de atualização monetária do Prêmio de Locação calculado sobre o valor das demais tranches (utilizando a fórmula supra) será a data da respectiva tranche.

Sobre o CD Leroy

Nos termos do contrato de locação atípico, celebrado entre a Cajamar e a Leroy, será edificado sobre a Fração Ideal dos Imóveis o centro de distribuição que será objeto de locação pela Leroy pelo prazo de 188 (cento e oitenta e oito) meses, contados da data de entrega, que está prevista para 30 de junho de 2020⁽¹⁾, pelo valor mensal de R\$ 1.531.265,70 (um milhão, quinhentos e trinta e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos) (“Valor de Aluguel Leroy”), data base maio de 2018, o qual será atualizado mensalmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data base mencionada anteriormente até a data da efetiva de entrega do centro de distribuição. A partir de então, o Fundo não receberá o Prêmio de Locação supra e passará a ser remunerado pelo Valor de Aluguel Leroy pago diretamente pela Leroy, o qual será corrigido anualmente com mês de aniversário equivalente à data da entrega de obras.

⁽¹⁾ A data supra é estimada.

São Paulo, 27 de dezembro de 2018.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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