

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 DISTRIBUIDORA 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, Pinheiros, CEP 05425-020, 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 **CAJAMAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Conjunto 73, Sala 21, Vila Olímpia, CEP: 04.552-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.433.252/0001-75 (“Cajamar”) e **CAJAMAR II INVESTIMENTOS EIRELI**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Conjunto 73, Sala 21, Vila Olímpia, CEP: 04.552-907, inscrita no CNPJ sob o nº 31.986.976/0001-09 (“Cajamar II” e, quando mencionadas em conjunto, “Vendedoras”), o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças (“Transação”) para aquisição da fração ideal de 5,5% (cinco vírgula cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 171.139 do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí/SP (“Imóvel”), em decorrência do exercício, pela Leroy Merlin (“Locatária”), do direito de expansão, para acréscimo da área construída em aproximadamente 21.348,77 m² (vinte e um mil, trezentos e quarenta e oito vírgula setenta e sete metros quadrados) no complexo logístico ocupado pela Locatária em Cajamar (“Área de Expansão”), conforme 5º aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação na Modalidade “Built To Suit” e Outras Avenças, celebrado em 22/06/2021. A Área de Expansão possui previsão de entrega de obras no quarto trimestre de 2022, sendo certo que, a partir da referida entrega, passará a vigorar o aluguel relativo à Área de Expansão.

O Fundo pagará o preço total de **R\$ 80.069.771,33** (oitenta milhões, sessenta e nove mil, setecentos e setenta e um reais e trinta e três centavos) (“Preço”) pela aquisição da Área de Expansão da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 15.935.185,29 (quinze milhões, novecentos e trinta e cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e nove centavos) foi pago nesta data pelo Fundo (“Sinal”); (b) o valor de R\$ 62.324.778,31 (sessenta e dois milhões, trezentos e vinte e quatro mil, setecentos e setenta e oito reais e trinta e um centavos) (“2ª Parcela do Preço”) será pago após a verificação mensal da manutenção de certas condições precedentes, em parcelas mensais e consecutivas, não reajustáveis; e (c) o valor de R\$ 1.809.807,73 (um milhão, oitocentos e nove mil, oitocentos e sete reais e setenta e três centavos) (“3ª Parcela do Preço”) será pago em até 5 (cinco) dias úteis contados do cumprimento de condições precedentes pactuadas entre as partes, incluindo, sem limitação, a celebração do termo de aceite definitivo das obras da Área de Expansão.

As Vendedoras realizarão pagamento ao Fundo de prêmio de locação em 16 (dezesseis) parcelas mensais e consecutivas (“Prêmio de Locação”), sendo certo que a primeira parcela do Prêmio de Locação deverá ser paga em 5 (cinco) dias úteis contados da presente data e as demais serão pagas no 26º (vigésimo sexto) dia de cada um dos meses subsequentes.

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 do prêmio de locação da Área de Expansão serão de aproximadamente R\$ 0,0532 por cota no total de 12 (doze) meses, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional do imóvel 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.



Galpão Leroy Merlin – Cajamar/SP

São Paulo, 05 de novembro de 2021.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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