

**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 **VÓRTIX 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 16 de outubro de 2019 o Compromisso de Cessão de Direito Real de Aquisição (“Compromisso”) com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli e Cajamar II Investimentos Eireli (“Vendedores”) cujo objeto é a aquisição da fração ideal de 55,0% (cinquenta e 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 dos Imóveis”), onde serão edificados galpões logísticos (“Centro Logístico”), com área construída estimada total de 125.717,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco mil, setecentos e dezessete metros quadrados) (“Transação”) cuja expectativa de entrega de obras é 1º trimestre de 2021.

A Fração dos Imóveis será adquirida pelo valor de **R\$ 336.559.812,53** (trezentos e trinta e seis milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e doze reais e cinquenta e três centavos) (“Preço”), que será pago aos Vendedores de acordo com a evolução de obras e a verificação de condições previstas no Compromisso.

O preço será recalculado após 13 (treze) meses contados da data de entrega de obras definitiva do Centro Logístico, estimada para o 1º trimestre de 2021 (“Data de Entrega”), e com base no aluguel médio a ser estipulado nos contratos de locação vigentes em relação ao Centro Logístico em referida data, observado que sobre a área construída disponível, será adotado o valor de R\$ 19,00/m<sup>2</sup> (dezenove reais por metro quadrado), corrigido *pro rata die* pela variação acumulada pelo IPCA/IBGE desde a presente data até a data de recálculo, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas.

Conforme previsto no Compromisso, o Fundo disponibilizou, nesta data, a primeira parcela do Preço, no valor de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (“Primeira Parcela”).

Além disso, no Compromisso foi pactuado entre as Partes que os Vendedores realizarão o pagamento de Prêmio de Locação 1 mensalmente, a partir desta data até a Data de Entrega, calculado com base na seguinte fórmula:

$$\text{Parcela} \times 9,35\% \div 12, \text{ sendo Primeira Parcela equivalente a R\$ } 90.000.000,00$$

Portanto,

Valor do prêmio de locação da 1ª Parcela (R\$ 90.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota <sup>1</sup>
701.250,00	15.269.476	0,04592

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

O Prêmio de Locação 1, calculado sobre a Primeira Parcela, com data-base de outubro de 2019, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. No mês de aniversário, ou seja, em outubro de cada ano, o Prêmio de Locação 1 será corrigido, sendo que o primeiro pagamento do valor atualizado de tal prêmio ocorrerá nos meses de novembro de cada ano.

As demais parcelas do Preço também serão objeto de Prêmio de Locação, após a sua disponibilização e adotarão o mesmo procedimento previsto acima.

No período de 12 (doze) meses contados da Data de Entrega, os Vendedores pagarão Prêmio de Locação 2 ao Fundo, que será equivalente à área construída do Centro Logístico, multiplicada pelo o valor de R\$ 19,00/m<sup>2</sup> (dezenove reais por metro quadrado), este corrigido *pro rata die* pela variação acumulada pelo IPCA/IBGE desde a presente data até a Data de Entrega, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas.

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar galpões logísticos relevantes para a operação de locatários, com especificações técnicas de qualidade e em localizações com vocação logística consolidada.

Cabe ressaltar, ainda, que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional do Centro Logístico, não configurando, de qualquer maneira, uma garantia e/ou promessa 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.

São Paulo, 16 de outubro de 2019.

**XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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