

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 DISTRIBUIDORA 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, na qualidade de titular de 100% das cotas do **NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“NELO”), que, nesta data, o NELO adquiriu fração ideal correspondente a 90% (noventa por cento) dos imóveis objeto das matrículas nºs 14.636, 14.637, 14.638, 14.639, 14.640, 14.641, 14.642, 14.643, 14.644, 14.645, 14.646 e 17.600, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo de Santo Agostinho (“Fração Ideal”), que correspondem aos módulos do Galpão 09 e 15 do Condomínio Logístico Multimodal 1, localizado na Rodovia BR-101 Sul, Km 96,4, nº 5.225, Distrito Industrial DIPER, Cabo de Santo Agostinho/PE (“Condomínio Logístico”), com área construída total de 25.583 m² (vinte e cinco mil, quinhentos e oitenta e três metros quadrados), atualmente locada para a Unilever Brasil Ltda. (“Locatária”), conforme o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial datado de 09/06/2017, e seus aditamentos (“Contrato de Locação”), em modalidade atípica (*Built to Suit*), com vencimento em novembro de 2023.

Para consolidar transação, o NELO celebrou, nesta data, os seguintes instrumentos com a Cone S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.860.795/0001-24, com sede na Rodovia BR-101 Sul, Km 96,4, nº 5.225, Galpão 07 Adm, Distrito Industrial DIPER, Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado do Pernambuco, CEP 54.503-900 (“Cone”): (a) a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis (“ECV”); (b) o Termo de Assunção de Obrigações celebrado entre o NELO e a Cone; e (c) a Escritura Pública de Convenção de Condomínio Pro Indiviso do “Condomínio Logístico e Industrial Cone Unilever”, celebrada entre o NELO e a Cone.

A Fração Ideal foi adquirida pelo preço de **R\$ 60.471.000,00** (sessenta milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais) (“Preço”) a ser pago à Cone, em moeda corrente nacional, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas (“Parcelas a Prazo”), corrigidas pela variação acumulada de 100% da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,75% ao ano (“Despesas Financeiras”), nos termos e condições previstos na ECV.

Dado que a transação considerou um *cap rate* aproximado de 9,0% calculado com base nos aluguéis projetados para os próximos 12 meses, estima-se que a receita de locação deduzida das Despesas Financeiras será positiva e de, aproximadamente, R\$ 0,13116 por cota nos próximos 12 meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,01093 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

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



Condomínio Logístico

São Paulo, 18 de dezembro de 2019.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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