



Objetivo do Fundo:

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Junho 2018

CNPJ:

26.502.794/0001-85

Código B3 / ISIN:

XPLG11 / BRXPLGCTF002

Patrimônio Líquido:

R\$ 1.492.295.838

Número de Cotistas:

89.535

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no regulamento.

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

Neste mês de novembro de 2019, foi declarada a distribuição de R\$ 0,64/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 29/11/2019, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,1% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 125,60/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 7,6% se considerar o valor da última emissão (R\$ 101,00/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 13/12/2019.

Destacamos que o fundo alcançou uma ABL total de 624.866 m² com a aquisição do WTPP2 realizada em 05/11/2019, contribuindo ainda mais para a diversificação do portfólio investido em termos de imóveis, de locatários e de regiões (*vide* página 5 deste relatório).

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPLG11 teve um volume de negociação expressivo em novembro/2019 de R\$ 289,3 milhões, com média diária de R\$ 14,5 milhões, atingindo um patamar importante de liquidez.

Por fim cabe destacar que a equipe de gestão atua ativamente na gestão patrimonial dos imóveis com vistas a manter a ótima conservação dos ativos e monitora boas oportunidades de aquisições de imóveis logísticos.

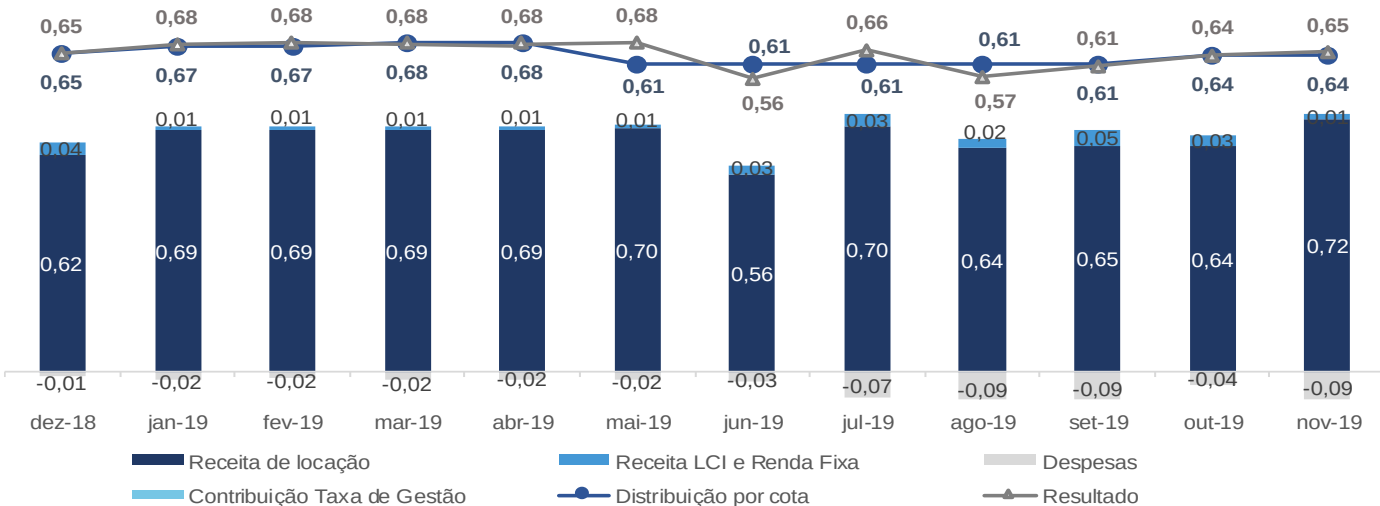
Distribuição de Rendimentos

No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro (em R\$)	nov/19	2019	12 meses
Receitas¹	11.262.339	52.548.233	54.957.578
Receita de Locação	6.757.247	42.360.647	44.628.872
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	4.300.000	8.459.848	8.459.848
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	205.092	1.727.738	1.868.858
Despesas²	-1.331.089	-4.198.794	-4.246.611
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-1.331.089	-4.198.794	-4.246.611
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	9.931.250	48.349.438	50.710.967
Rendimento distribuído	9.772.465	48.114.265	50.486.690
Distribuição média por cota	0,64	0,64	0,64

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log, como o NE Logistic FII (fundo que auferir locação nos ativos do Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE). Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3. Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. ²Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

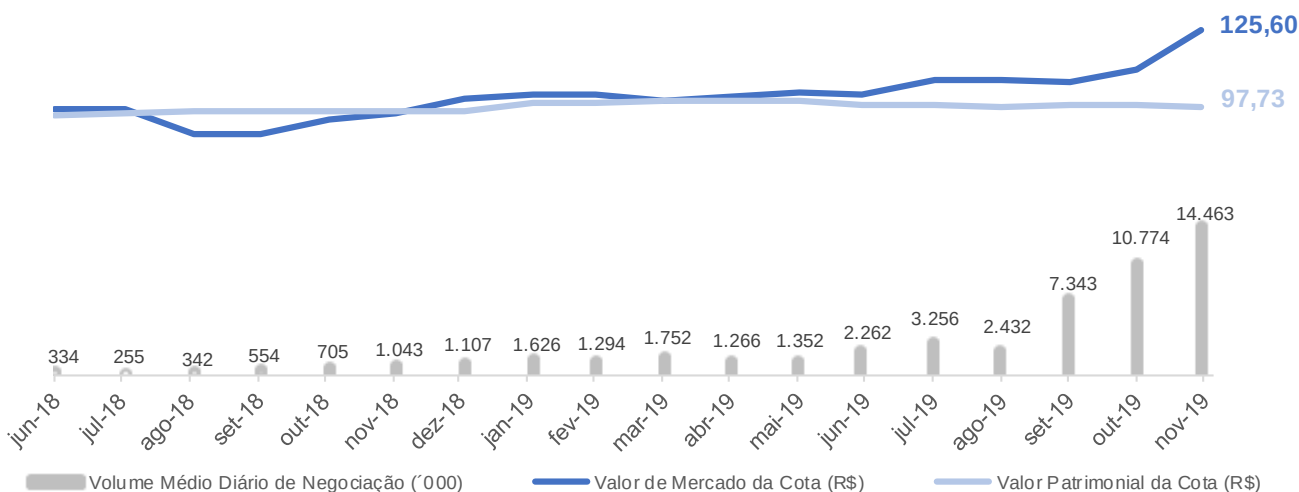


³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas⁴:



Liquidez

⁴ IPO do fundo em Jun/18. Fontes: B3 / Bloomberg.

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 2.408.603 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 289,3 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 14,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 125,60 por cota.

XP Log FII (em R\$)	nov-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	289.268.382	1.012.327.032	1.031.525.263
Número de Negócios	2.408.603	9.342.606	9.540.271
Giro (% do total de cotas)*	15,1%	158,0%	167,4%
Valor de mercado			1.917.846.186
Quantidade de cotas			15.269.476

*Cálculo realizado considerando a média móvel da quantidade de cotas no período.

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

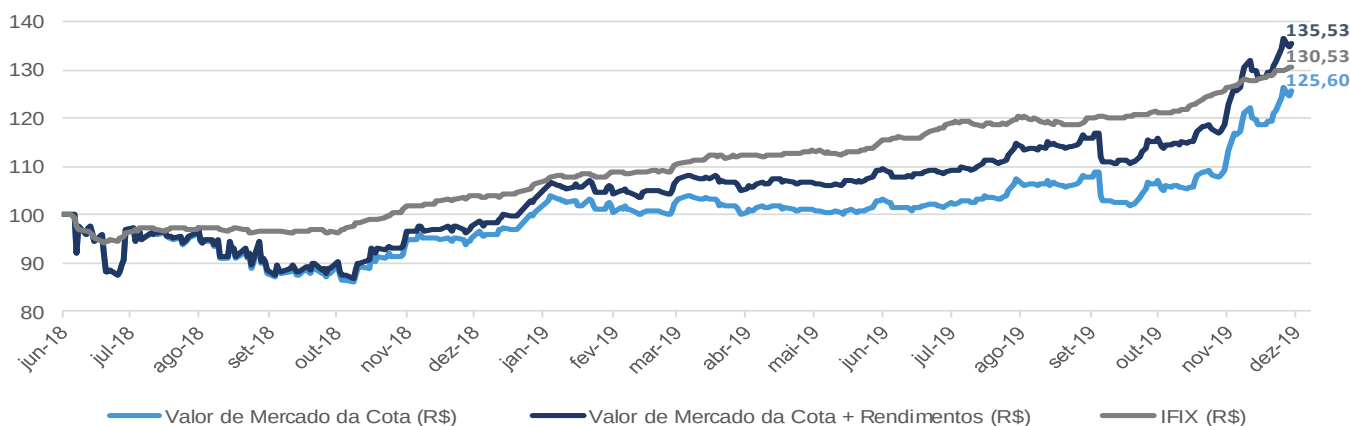
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Log FII (em R\$)	nov-19 ⁵	2019 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	1.492.295.837	553.082.291	456.421.469
Valor Patrimonial da Cota	97,73	98,84	98,61
Valor Mercado da Cota	125,60	104,76	104,20
Ganho de capital bruto	13,45%	26,05%	32,61%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	388,80%	36,58%	41,40%
Retorno Total Bruto	13,96%	33,06%	40,61%
IFIX	3,40%	22,75%	28,77%
Diferença vs IFIX	10,56%	10,31%	11,84%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2019" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "nov-19", em 28/12/18 para "2019", em 30/11/18 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/11/19.

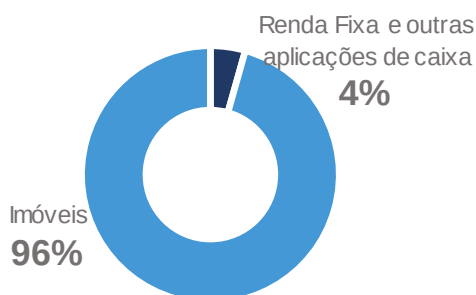
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



Portfólio*

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

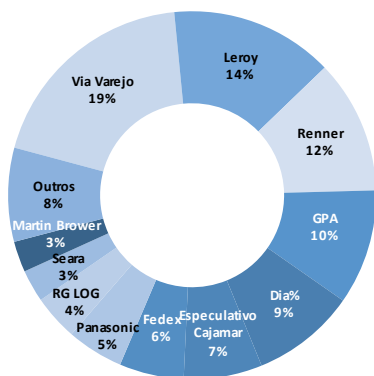


¹⁰Considera o recebimento do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

*Para a elaboração dos gráficos foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII.

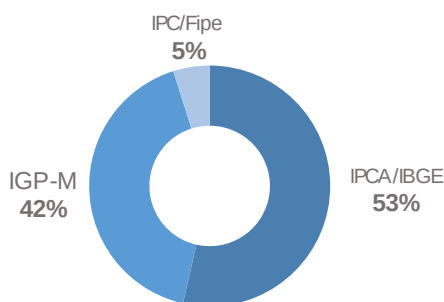
Portfólio*

Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



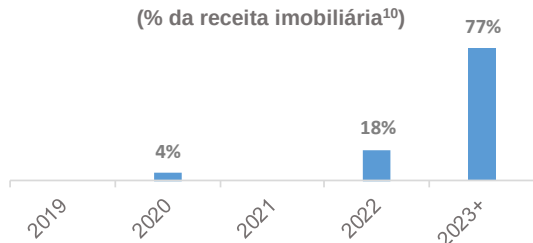
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



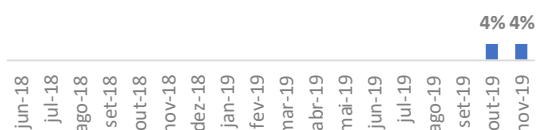
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



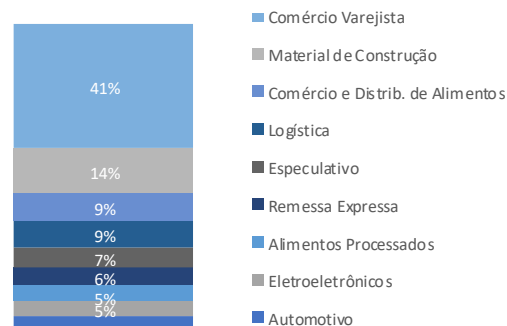
Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância
(% da área construída)



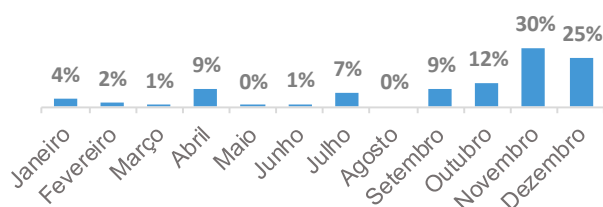
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



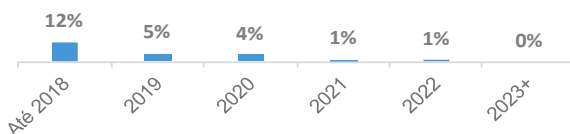
Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



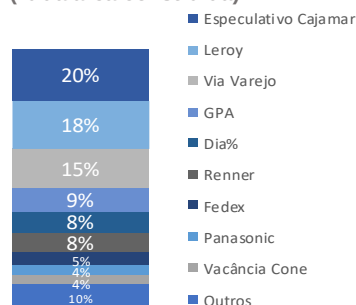
Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato. Fonte: XP Asset Management

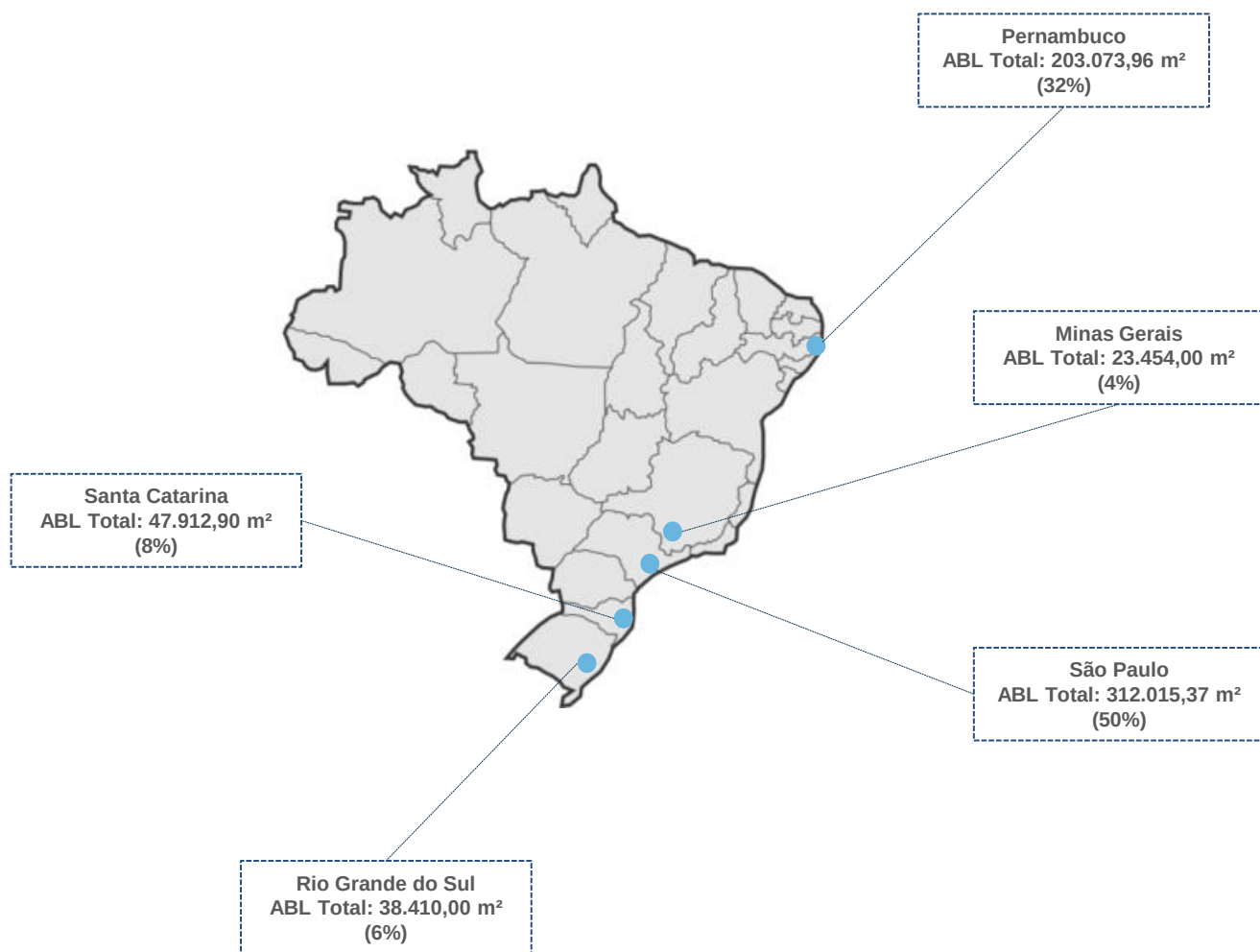
Composição física consolidada
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

*Para a elaboração dos gráficos foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII.

Ativos Imobiliários - Resumo



Resumo

Empreendimentos (performados + em construção)	13	Contratos de locação	22
Empreendimentos em construção	2	Inadimplência	0%
Área construída	624.866 m²*	Vacância física	4%

*Inclui os empreendimentos em construção.

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – Região Sudeste (01/04)

Ribeirão Preto, SP

CD Dia%



Via José Luiz Galvão, 1.905

Bairro: Bom Jesus

Área construída: 21.136 m²

Participação: 100%

Americana, SP

CD Dia%



Rua João de Pádua, 245

Bairro: Vila Bertini

Área construída: 30.345m²

Participação: 100%

Itapeva, MG

CD Panasonic



Estrada Municipal do Mandu, 250

Bairro: Faz. Sta. Inês

Área construída: 23.454 m²

Participação: 100%

Vacância física: 0%

CD Dia%

Dia%

Sector de atuação:	Comércio e Distrib. de Alimentos
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jul-13
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	jul-33
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste**:	Julho
Revisional***:	-

*Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 120 dias e não incidência de multa. **Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de junho de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês de agosto. ***No âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012, o locador e locatário abdicaram do direito de propositura de ações revisionais de valores de locação até o vencimento do contrato.

Fonte: XP Asset Management.

CD Dia%

Dia%

Sector de atuação:	Comércio e Distrib. de Alimentos
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	abr-10
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste**:	Abril
Revisional***:	jul-19

*Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 180 dias e multa rescisória de 3 aluguéis vigentes proporcionais ao prazo residual do contrato. **Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de março de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ***Contrato de locação típico (Lei 8.245 de 1991) permitem a propositura de ações revisionais a cada três anos com o objetivo de adequar os valores de locação aos padrões de mercado.

Fonte: XP Asset Management

CD Panasonic

Panasonic do Brasil

Sector de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato*:	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste**:	Outubro
Revisional***:	-

*A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. **Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de setembro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ***Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – Região Sudeste (02/04)

Cajamar, SP CD Leroy

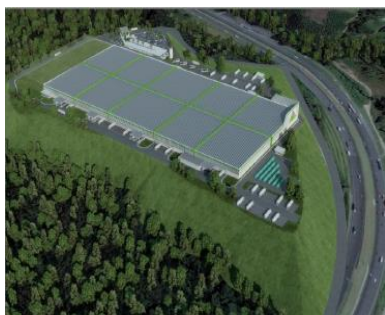


Imagem ilustrativa do projeto

Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a
Área construída: 110.163 m²
(em construção)
Participação: 100%

CD Leroy

Sector de atuação:	Material de Construção
Tipo de Contrato*:	Atípico
Início:	mai-18
Prazo de locação (meses):	188
Vencimento**:	fev-36
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste***:	Dezembro
Revisional****:	-

*A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. **A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir da data prevista de conclusão de obras (junho de 2020). Portanto, poderá sofrer eventuais alterações caso a data efetiva de conclusão de obras seja diferente da data prevista. ***Mês de competência. As três tranches liberadas totalizam R\$ 203 milhões cuja receita é calculada ao Cap de 8,30% a.a.. ****Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.
Fonte: XP Asset Management.

Cajamar, SP Centro Logístico Cajamar - Especulativo



Imagem ilustrativa do projeto

Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a
Área construída: 125.717 m²
(em construção)
Participação: 100%

Centro Logístico Cajamar

Especulativo*

Sector de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Revisional:	-

*O Prêmio de Locação 1 calculado sobre a 1ª Tranche (R\$ 90 milhões) será corrigido anualmente, sendo que a receita mensal do prêmio será calculada ao Cap de 9,35% a.a. As obras estão previstas para finalização no 1º trimestre de 2021. 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. 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/m², este corrigido pro rata die pela variação acumulada pelo IPCA/IBGE desde 16/10/2019 até a Data de Entrega, considerando os índices relativos ao mês imediatamente anterior a cada uma destas datas.
Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – Região Sudeste (03/04)

Barueri, SP

Galpão WTP2 – RG LOG



Av. Ceci, 1.649

Bairro: Tamboré
Área construída*: 15.588m²
Participação: 80%

*Considera a participação no ativo

Módulos 1 a 8

RG LOG

Setor de atuação:	Logística
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	set-13
Prazo de locação (meses):	63
Vencimento:	ago-22
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Abril
Revisional:	abr-20

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Galpão WTP2 - Indusback



Av. Ceci, 1.649

Bairro: Tamboré
Área construída*: 1.713m²
Participação: 80%

*Considera a participação no ativo

Módulo 9

Indusback

Setor de atuação:	Logística
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	mar-14
Prazo de locação (meses):	Indeterminado
Vencimento:	Indeterminado
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Março
Revisional:	out-18

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Galpão WTP2 - Scalt



Av. Ceci, 1.649

Bairro: Tamboré
Área construída*: 1.492m²
Participação: 80%

*Considera a participação no ativo

Módulo 10

Scalt

Setor de atuação:	Logística
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	abr-18
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	abr-23
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Abril
Revisional:	abr-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – Região Sudeste (04/04)

Barueri, SP

Galpão WTP2 – Tamboré Serviços



Av. Ceci, 1.649

Bairro: Tamboré
Área construída*: 3.898m²
Participação: 80%

*Considera a participação no ativo

Módulo 12

Tamboré Serviços

Setor de atuação:	Logística
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jun-17
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	jun-22
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Junho
Revisional:	abr-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Galpão WTP2 – RR Log



Av. Ceci, 1.649

Bairro: Tamboré
Área construída*: 581m²
Participação: 80%

*Considera a participação no ativo

Refeitório

RR Log

Setor de atuação:	Comércio e Distrib. de Alimentos
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	ago-14
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	ago-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Janeiro
Revisional:	set-22

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Galpão WTP2 - Vago



Av. Ceci, 1.649

Bairro: Tamboré
Área construída*: 1.382m²
Participação: 80%

*Considera a participação no ativo

Módulo 11

Vago

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Revisional:	-

Ativos Imobiliários – Região Sul

Cachoeirinha, RS

CD Via Varejo



Rua Lenine Queiróz, 333

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 38.410m²
Participação: 100%

CD Via Varejo

Via Varejo

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato*:	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	mai-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste**:	Novembro
Revisional***:	-

* A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. **Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ***Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.
Fonte: XP Asset Management

São José, SC

CD Renner



Av. Osvaldo José do Amaral, s/n

Bairro: Areias
Área construída: 47.912,90 m²
Participação: 100%

CD Renner

Renner

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato*:	Atípico
Início:	nov-14
Prazo de locação (meses):	180
Vencimento:	nov-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste**:	Novembro
Revisional***:	-

* A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. **Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ***Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.
Fonte: XP Asset.

Ativos Imobiliários – Região Nordeste (01/04)*

Cabo de Santo Agostinho, PE
G02 - Seara



ROD BR-101, Sul Nº 2.220
Condomínio MM1

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 6.732m²
Participação: 100%

Módulos 1 a 3

Seara

Setor de atuação:	Alimentos Processados
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	fev-15
Prazo de locação (meses):	84
Vencimento:	jan-22
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Julho
Revisional:	fev-18

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Cabo de Santo Agostinho, PE
G02 - Aurora Alimentos



ROD BR-101, Sul Nº 2.220
Condomínio MM1

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 4.645m²
Participação: 100%

Módulos 4 e 5

Aurora Alimentos

Setor de atuação:	Alimentos Processados
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	abr-15
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	abr-20
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Setembro
Revisional:	abr-18

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Cabo de Santo Agostinho, PE
G02 - Martin Brower



ROD BR-101, Sul Nº 2.220
Condomínio MM1

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 8.511m²
Participação: 100%

Módulos 6 a 9

Martin Brower

Setor de atuação:	Logística
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jan-15
Prazo de locação (meses):	84
Vencimento:	jan-22
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste**:	Janeiro
Revisional:	jan-18

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

*Os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE possuem como veículo de investimento direto o NE Logistic FII, sendo que o XP Log possui 100% das cotas desse fundo.

www.xpasset.com.br/xplog

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Ativos Imobiliários – Região Nordeste (02/04)*

Cabo de Santo Agostinho, PE
G03 - Fedex



ROD BR-101, Sul Nº 2.220
Condomínio MM1

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 30.009m²
Participação: 100%

Módulos 1 a 11

Fedex

Setor de atuação:	Remessa Expressa
Tipo de Contrato*:	Atípico
Início:	set-12
Prazo de locação (meses):	133
Vencimento:	nov-23
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Setembro
Revisional***:	-

*A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes pelo aluguel vigente à época da rescisão vezes 50%. **Mês de competência. ***Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.
Fonte: XP Asset Management.

Cabo de Santo Agostinho, PE
G01 - GPA



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio MM2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 53.930m²
Participação: 100%

Módulos 1 a 12

GPA

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato*:	Atípico
Início:	nov-14
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	nov-34
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Novembro
Revisional***:	-

*A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época. **Mês de competência. ***Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.
Fonte: XP Asset Management.

Cabo de Santo Agostinho, PE
G01 - Via Varejo



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio MM2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 56.123m²
Participação: 100%

Módulos 13 a 24

Via Varejo

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato*:	Atípico
Início:	dez-14
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	dez-34
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Dezembro
Revisional***:	-

*A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época. **Mês de competência. ***Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.
Fonte: XP Asset Management.

*Os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE possuem como veículo de investimento direto o NE Logistic FII, sendo que o XP Log possui 100% das cotas desse fundo.

www.xpasset.com.br/xplog

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Log FII | Novembro 2019 | 12

Ativos Imobiliários – Região Nordeste (03/04)*

Cabo de Santo Agostinho, PE G03 - Magneti Marelli



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio PP2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 8.189m²
Participação: 100%

Módulos 1 a 3

Magneti Marelli

Setor de atuação:	Automotivo
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	mar/ago-14
Prazo de locação (meses):	67/72
Vencimento:	mar-20
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Fevereiro
Revisional:	mar/ago-17

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Cabo de Santo Agostinho, PE G03 - Grupo Lagoa



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio PP2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 5.461m²
Participação: 100%

Módulos 4 e 5

Grupo Lagoa

Setor de atuação:	Automotivo
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jan-19
Prazo de locação (meses):	36
Vencimento:	jan-22
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Setembro
Revisional:	jan-22

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Cabo de Santo Agostinho, PE G03 - Autometal



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio PP2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 5.438m²
Participação: 100%

Módulos 7 e 8

Autometal

Setor de atuação:	Automotivo
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jan-15
Prazo de locação (meses):	122
Vencimento:	dez-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Janeiro
Revisional:	jan-18

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

*Os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE possuem como veículo de investimento direto o NE Logistic FII, sendo que o XP Log possui 100% das cotas desse fundo.

Ativos Imobiliários – Região Nordeste (04/04)*

Cabo de Santo Agostinho, PE Refeitório – Comer Bem



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio PP2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 775m²
Participação: 100%

Refeitório

Comer Bem

Setor de atuação:	Comércio e Distrib. de Alimentos
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	ago-14
Prazo de locação (meses):	72
Vencimento:	ago-20
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Maio
Próxima revisional:	ago-17

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.

Fonte: XP Asset Management.

Cabo de Santo Agostinho, PE G03 - Vago



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio PP2

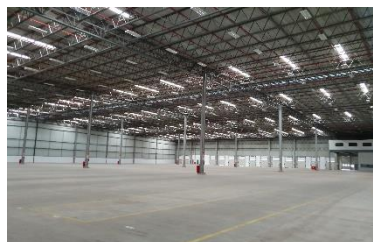
Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 2.714m²
Participação: 100%

Módulo 6

Vago

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Revisional:	-

Cabo de Santo Agostinho, PE G04 - Vago



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio PP2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 20.366m²
Participação: 100%

Módulos 1 a 7

Vago

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Revisional:	-

Cabo de Santo Agostinho, PE Escritório - Vago



ROD BR-101, Sul Km 96,4
Condomínio PP2

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 182m²
Participação: 100%

Escritório

Vago

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Revisional:	-

*Os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE possuem como veículo de investimento direto o NE Logistic FII, sendo que o XP Log possui 100% das cotas desse fundo.

Ativos em Desenvolvimento

Obras do Centro de Distribuição Leroy Merlin

As obras do centro de distribuição Leroy, com área construída de 110.163,0 m², permanecem em conformidade com o cronograma previsto de entrega, ou seja, junho de 2020.

As principais atividades em andamento são terraplenagem, fundação, estrutura de concreto, cobertura metálica e piso estrutural interno ao CD. As atividades de compactação do aterro e execução da fundação continuam sendo monitoradas em tempo integral por empresa terceira especializada e referência no mercado, dada a relevância dessas etapas para a solidez e qualidade do futuro Centro de Distribuição.

A obra segue critérios rigorosos de gestão, controle de qualidade, segurança e sustentabilidade, pois o empreendimento terá certificação francesa AQUA-HQE (Haute Qualité Environnementale), que exige avaliação por consultoria independente desde a etapa de desenvolvimento de projetos e construção.



Execução de obras – Foto Panorâmica

Obras do Centro Logístico Especulativo - Cajamar

As obras do Centro Logístico Especulativo, com área construída de 125.717,0 m², tiveram seu monitoramento iniciado no mês de outubro de 2019 e estão em conformidade com o cronograma previsto de entrega, ou seja, 1º trimestre de 2021.

A principal atividade em andamento é a terraplenagem. A atividade de compactação do aterro é monitorada em tempo integral por empresa terceira especializada e referência no mercado, dada a relevância dessa etapa para a solidez e qualidade futura do imóvel.



Execução de obras – Foto Panorâmica

Perguntas e Respostas

Fato Relevante – Aquisição de Imóvel

Em 05/11/2019 o fundo adquiriu 80,0% do imóvel objeto da matrícula sob nº 102.805 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP ("WTTP2"), com área construída de 30.104,37 m², de titularidade da REAL TECHPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Vendedor"), pelo valor total de R\$ 77.725.486,09. O WTTP2 é composto por 12 módulos cuja área construída unitária, incluindo mezanino, varia entre 1.663,17 m² (um mil, seiscentos e sessenta e três vírgula dezessete metros quadrados) e 4.689,78 m² (quatro mil, seiscentos e oitenta e nove vírgula setenta e oito metros quadrados) e um restaurante. Atualmente, o WTTP2 está 94,4% locado na modalidade típica e, portanto, possui vacância de 5,6%.

A referida aquisição 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.

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação do WTTP2 serão de aproximadamente R\$ 0,4751 por cota nos próximos 12 meses – média mensal de R\$ 0,0396 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 WTTP2 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
WT Technology Park II

Todas as informações podem ser conferidas no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xplog).

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DTMV LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 227 - 2º ANDAR - CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.