



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\$ 1.669.459.221,00

Número de Cotistas:

138.782

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

No mês de abril de 2020 foi declarada a distribuição de R\$ 0,54/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/04/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,8% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 112,48/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 6,4% se considerar o valor da última emissão (R\$ 101,00/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 15/05/2020.

No mercado secundário, em abril de 2020, a cota negociada com o *ticker* XPLG11 teve um volume de negociação de R\$ 98,6 milhões - média diária de R\$ 4,9 milhões. A diminuição do volume de *trading* em relação ao histórico recente do Fundo foi um reflexo direto, em todo o mercado, das incertezas geradas pelas crises sanitária e econômica provocadas pelos desdobramentos da disseminação do novo coronavírus (COVID-19).

Com relação ao resultado do Fundo neste mês, destacamos que a redução em relação ao mês anterior ocorreu devido a (i) à antecipação do prêmio de locação da segunda tranche de Leroy que ocorreu no mês passado; (ii) à redução do excedente de resultado acumulado do NE Logistic FII em virtude da distribuição realizada no mês anterior; (iii) à busca pela uniformização da distribuição semestral com base no resultado das renegociações locatícias já concluídas; e (iv) ao não pagamento do aluguel de um dos locatários do WTPP II, o qual representa 3,6% da receita imobiliária auferida com a exploração comercial do portfólio investido. Ressaltamos que este item (iv) é a única inadimplência do Fundo e tivemos uma evolução positiva da negociação no último mês com o objetivo de preservar a ocupação do imóvel.

Com base no contexto de implementação pelo poder público de políticas de contenção para a crise sanitária e de medidas para minimizar a magnitude de seu impacto econômico, preparamos uma Seção Extraordinária na página 17 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

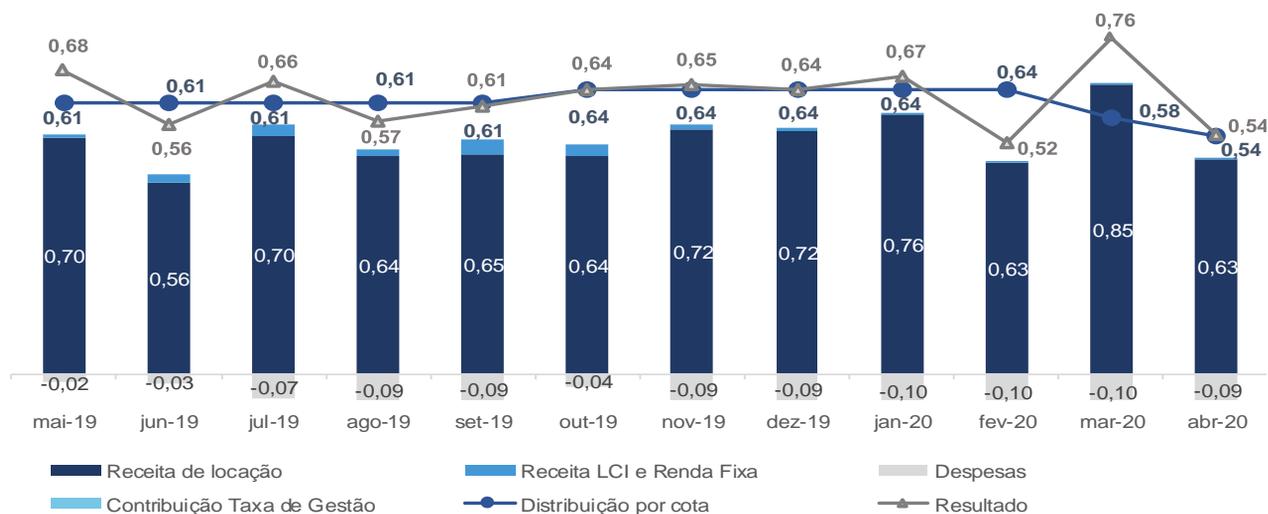
Distribuição de Rendimentos

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\$)	abr/20	2020	12 meses
Receitas¹	9.710.030	44.100.424	97.464.680
Receita de Locação	5.712.494	26.560.695	65.016.186
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	3.951.347	17.367.102	30.526.950
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	46.189	172.627	1.921.545
Despesas²	-1.407.156	-6.051.680	-11.241.401
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-1.407.156	-6.051.680	-11.241.401
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	8.302.874	38.048.745	86.223.279
Rendimento distribuído	8.245.517	36.646.742	84.648.367
Distribuição média por cota	0,54	0,60	0,61

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 adquire 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. ²Despesas 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. ³Rendimento 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:

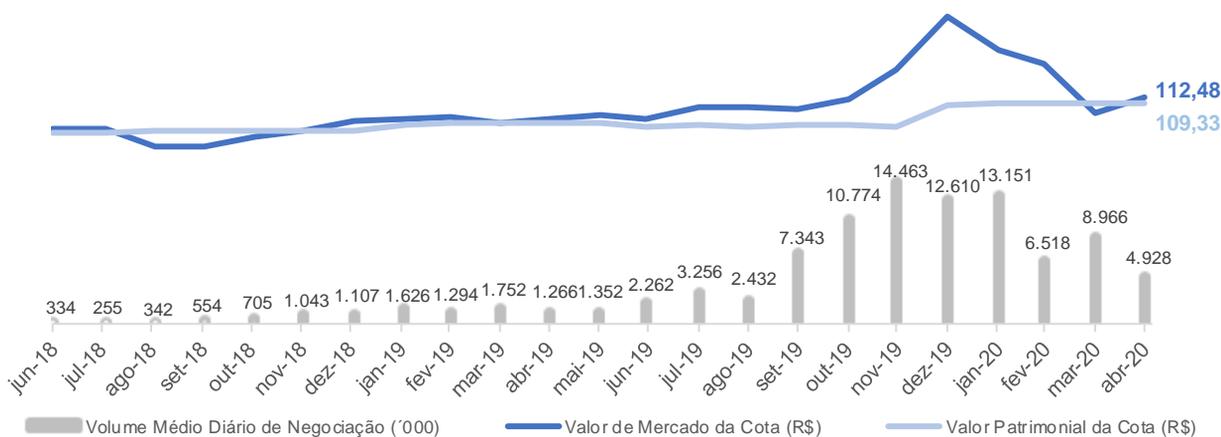


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtex 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:



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

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 927.002 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 98,6 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 112,48 por cota.

XP Log FII (em R\$)	abr-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	98.569.672	702.470.385	1.862.412.963
Negociações (qtd. cotas)	927.002	5.751.593	15.874.116
Giro (Volume negociado / Valor de mercado)*	5,7%	40,9%	135,2%
Valor de mercado			1.717.510.660
Quantidade de cotas			15.269.476

*Cálculo realizado considerando a média móvel no período. Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

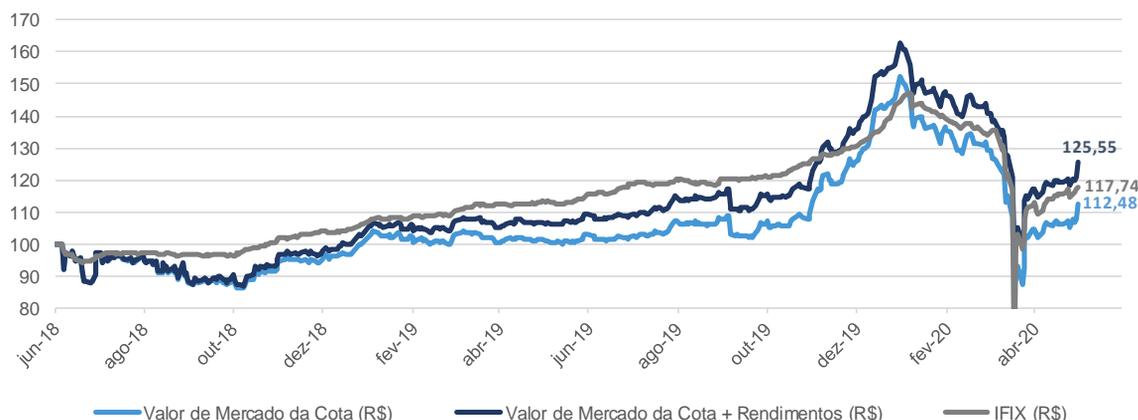
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	abr-20 ⁵	2020 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	1.669.459.221	1.631.931.574	1.195.214.297
Valor Patrimonial da Cota	109,33	106,88	101,16
Valor Mercado da Cota	112,48	121,36	113,88
Ganho de capital bruto	8,13%	-25,93%	11,90%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	167,20%	-	19,18%
Retorno Total Bruto	8,65%	-24,36%	19,18%
IFIX	4,41%	-18,57%	3,83%
Diferença vs IFIX	4,24%	-5,78%	15,35%

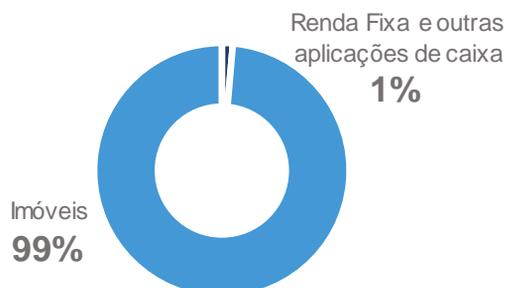
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "abr-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "abr-20", em 30/12/19 para "2020", em 30/04/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/04/20.
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:

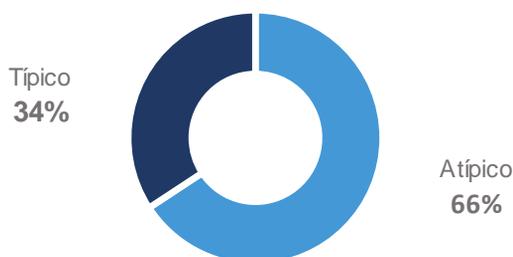


Portfólio*

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

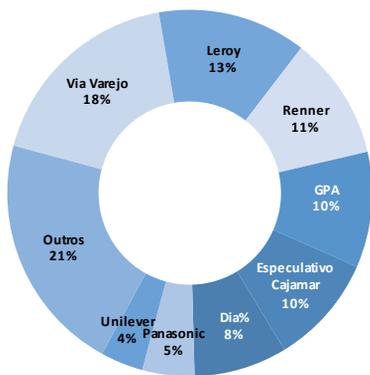


¹⁰Considera o valor do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

*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.

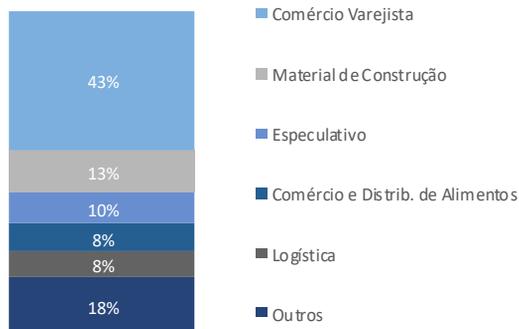
Portfólio*

Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



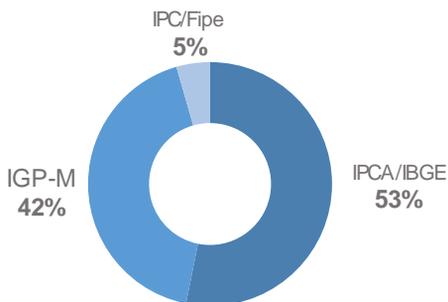
Fonte: XP Asset Management

Sector de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



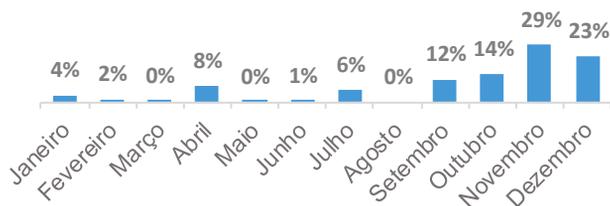
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



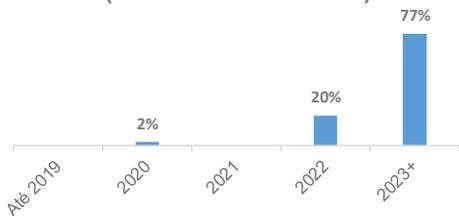
Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



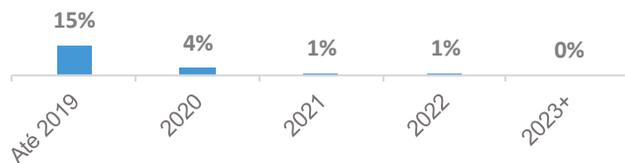
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



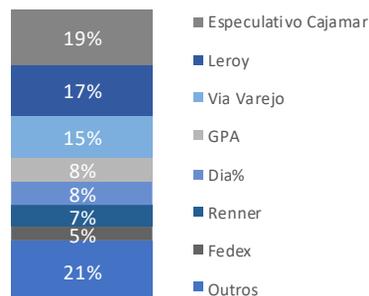
Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou do último aditamento de preço firmado. Em termos de receita o gráfico desconsidera: os contratos atípicos, Dia% Ribeirão e Especulativo Cajamar. Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

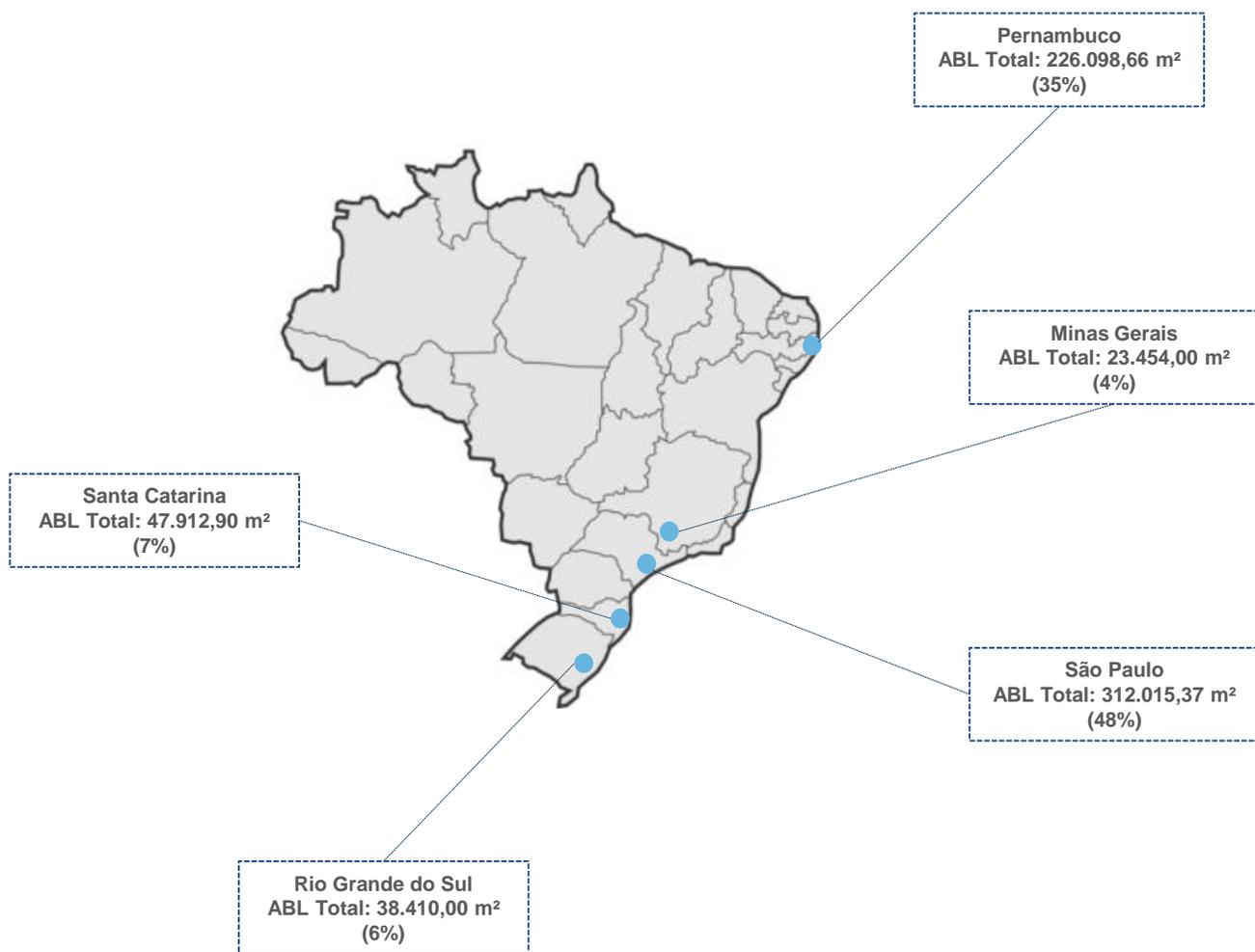
Composição física consolidada
(% da área construída)



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. O XPLG11 é detentor de 100,0% das cotas do NE Logistic FII.

Ativos Imobiliários - Resumo



Resumo

Empreendimentos (performados + em construção)	15	Contratos de locação	23
Empreendimentos em construção	2	Inadimplência (% da receita média)	3,61%
Área construída	647.891 m ^{2*}	Vacância física	4%

*Inclui os empreendimentos em construção e foi calculada com base na participação efetiva do fundo em cada ativo.

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%

CD Dia%

Dia%	
Setor 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.

Americana, SP

CD Dia%



Rua João de Pádua, 245

Bairro: Vila Bertini
Área construída: 30.345m²
Participação: 100%

CD Dia%

Dia%	
Setor 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

Itapeva, MG

CD Panasonic



Estrada Municipal do Mandu, 250

Bairro: Faz. Sta. Inês
Área construída: 23.454 m²
Participação: 100%

CD Panasonic

Panasonic do Brasil	
Setor 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

Setor 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\$ 213 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

Setor 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 e 2ª Tranche (R\$ 140,5 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. 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 WTTP II – 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 WTTP II - 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 WTTP II - 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 WTTP II – 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 WTTP II – 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 WTTP II - 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 (01/05)*

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 (em renovação)
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.

Ativos Imobiliários – Região Nordeste (02/05)*

Cabo de Santo Agostinho, PE

G09 e G15 - Unilever



ROD BR-101, Sul Km 96,4, Nº 5.225
Condomínio MM1
Bairro: Distrito Industrial
Área construída*: 23.025m²
Participação: 90%

*Considera a participação no ativo

G09 Módulos 1 a 4 e G15 Módulo 1

Unilever

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato:	Atípico
Início:	set-18
Prazo de locação (meses):	61
Vencimento:	set-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. **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

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.

*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 (03/05)*

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.

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:	dez-25
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.

*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 (04/05)*

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.

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:	-

*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 (05/05)*

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 – Cajamar/SP

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 finalização da estrutura metálica, piso estrutural, instalações e acabamentos do galpão, assim como edifícios auxiliares, plantio de grama e pavimentação.

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.

A Fase 1 do galpão (62.747,4 m²) teve AVCB e Habite-se emitidos no mês de abril de 2020 e se iniciou o processo de vistoria de recebimento pela Leroy.



Execução de obras – Foto Panorâmica

Obras do Centro Logístico Especulativo – Cajamar/SP

As obras do Centro Logístico Especulativo, com área construída de 125.717,0 m², permanecem em conformidade com o cronograma previsto de entrega, ou seja, 1º trimestre de 2021. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado.

As principais atividades em andamento são a terraplenagem, fundação, estrutura de concreto e drenagem. A atividade de terraplenagem (compactação do aterro) é monitorada em tempo integral por empresa independente, especializada e referência em controle tecnológico em virtude da importância desta etapa para a solidez e qualidade futura do centro logístico.



Execução de obras – Foto Panorâmica

Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no XP Log

Distribuição de Rendimentos:

No encerramento de abril de 2020, a Gestora decidiu pela distribuição de R\$ 0,54/cota em virtude do sinal de atenção emitido pela primeira inadimplência, equivalente a 3,6% da receita mensal média do Fundo, das negociações comerciais destacadas no parágrafo a seguir e da crescente incerteza em relação aos impactos da crise sanitária na economia e ao seu tempo de duração. Neste momento da crise e diante dos avanços em diversas negociações, a Gestora não vislumbra novos impactos relevantes na distribuição de rendimentos.

Relacionamento com os locatários:

O Fundo possui aproximadamente 23 contratos vigentes e 66% da sua receita imobiliária total atrelada ao recebimento daqueles atípicos. Tal diversificação e robustez dos dispositivos contratuais, somadas à qualidade creditícia dos locatários, contribuem para a resiliência do Fundo no enfrentamento da crise, usufruindo, por conseguinte, de razoável estabilidade em parcela relevante de sua receita imobiliária. Por outro lado, é importante mencionar que o Fundo está exposto a diversos setores da economia, como, por exemplo, o comércio varejista em geral (43,0%), o qual foi atingido severamente pela implementação de políticas de isolamento horizontal. Isto posto, até a presente data, foram recebidos 11 pleitos para flexibilização dos termos e condições locatícias, os quais seguem em avaliação e tratativas pelo gestor visando o equilíbrio entre (a) a minimização dos impactos na distribuição de rendimentos e (b) a saúde financeira e perpetuidade das operações dos locatários nos imóveis. Para todos os contratos a análise é realizada individualmente e sobre o caso concreto (cadeia produtiva, demanda, fluxo de caixa, segmento de atuação, etc.). Sob esta ótica e com o objetivo de manter o equilíbrio supramencionado, as negociações, até este momento, estão sendo pautadas no diferimento de parcela da locação mensal para pagamento ao longo dos próximos meses. Contudo, importante que os investidores estejam atentos ao fato de que a magnitude e o tempo de duração da crise serão muito relevantes para futuras negociações locatícias.

Investimentos nos ativos (Capex) e Caixa:

O Fundo segue com as suas obras (Leroy e Especulativo Cajamar) sem qualquer alteração na execução. O caixa captado em ofertas passadas e já alocado nos projetos é suficiente para avançar nas obras até meados de 2020. A primeira fase de Leroy obteve o auto de vistoria do corpo de bombeiros e a certificação de conclusão de obras, de forma que já foram iniciadas as tratativas de recebimento formal do imóvel pelo locatário. Dessa forma, o Fundo poderá, em momento oportuno, (i) realizar nova oferta de cotas ou, caso seja necessário, (ii) obter recursos pela securitização dos contratos de locação atípicos para honrar com suas obrigações de aporte nos empreendimentos em construção. A primeira opção ainda é preferência da Gestora.

Com relação ao montante de caixa e equivalentes (recursos não comprometidos com a execução de obras), o Fundo possui aproximadamente R\$18 milhões, os quais, do ponto de vista da Gestora, seriam suficientes para a conservação e manutenção da qualidade de seu portfólio de imóveis.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial do Fundo encerrou abril de 2020 no valor de R\$ 109,33. Salientamos que ainda é prematuro conjecturar qualquer impacto da crise do COVID-19 no *valuation* dos imóveis do Fundo, visto que são produtos, em termos reducionistas, da avaliação de suas especificações técnicas, de sua relevância na malha logística, de sua capacidade de geração de renda imobiliária na perpetuidade, calculada por meio de seu fluxo de caixa projetado com base nos contratos de locação firmados e nas condições mercadológicas em que se encontram, e do prêmio de risco sobre a taxa básica de juros. As negociações locatícias supramencionadas estão voltadas para o saneamento de impactos no curtíssimo prazo e não configuram fundamento para alteração razoável de qualquer das premissas de valoração. Com isso, se adotarmos a cota patrimonial atual como referência, podemos estabelecer o seguinte comparativo de sensibilidade às variações do valor a mercado da cota do fundo:

Cota @ Mercado - R\$ por cota	R\$76,00	R\$87,00	R\$98,00	R\$109,33	R\$120,00
$\Delta\%$ cota patrimonial	-30%	-20%	-10%	0%	10%

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.