



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\$ 2.269.534.937,60*

*Pro forma

Número de Cotistas:

235.718

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 dezembro de 2020 foi declarada a distribuição de R\$ 0,60/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/12/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,80% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 124,00/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 6,4% se considerar o valor da 4ª emissão (R\$ 113,08/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 15/01/2021.

Em 03/12/2020, foi publicado o Fato Relevante da aprovação, por meio de Ato do Administrador, da 5ª Emissão de Cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 476, cujo montante inicial é de R\$ 600.000.044,00. O valor de emissão por cota, incluindo custos, será de R\$ 117,38. Vale ressaltar que em 29/12/2020 foi divulgado o encerramento do Período do Direito de Preferência, com a subscrição e integralização de 2.150.335 de cotas, equivalente ao valor líquido de R\$ 244.063.022,50. O cronograma e demais informações da oferta podem ser encontradas na CVM e nas páginas 9 e 10 deste relatório.

Destacamos que o crescimento do resultado financeiro de dezembro de 2020 foi o resultado da combinação de alguns fatores, a saber: (i) recebimento de receitas diferidas durante o momento mais crítico da pandemia; (ii) distribuição de rendimentos acumulados do NE Logistic FII; e (iii) prêmio de locação do Especulativo Cajamar. Em relação às locações, destacamos que a única inadimplência no Fundo (um dos locatários do SBP) foi resolvida comercialmente e os valores serão pagos dentro do primeiro semestre de 2021.

Por fim, a Gestora permanece focada na busca por oportunidades para investimento dos recursos em caixa e, em conjunto com *players* renomados de mercado, na prospecção de potenciais locatários para as áreas disponíveis.

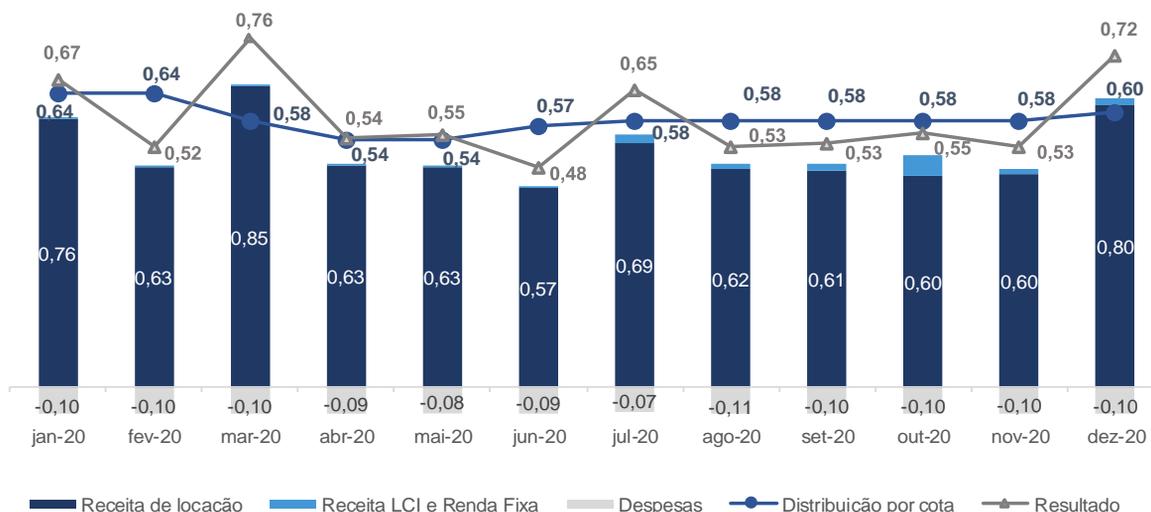
Distribuição de Rendimentos

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\$)	dez-20	2020	12 meses
Receitas¹	17.023.789	147.232.059	147.232.059
Receita de Locação	12.141.690	97.514.957	97.514.957
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	4.735.766	48.057.218	48.057.218
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	146.333	1.659.884	1.659.884
Despesas²	-2.123.267	-20.726.594	-20.726.594
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.123.267	-20.726.594	-20.726.594
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	14.900.522	126.505.465	126.505.465
Rendimento distribuído	12.454.469	126.246.932	126.246.932
Distribuição média por cota	0,60	0,58	0,58

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, 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:

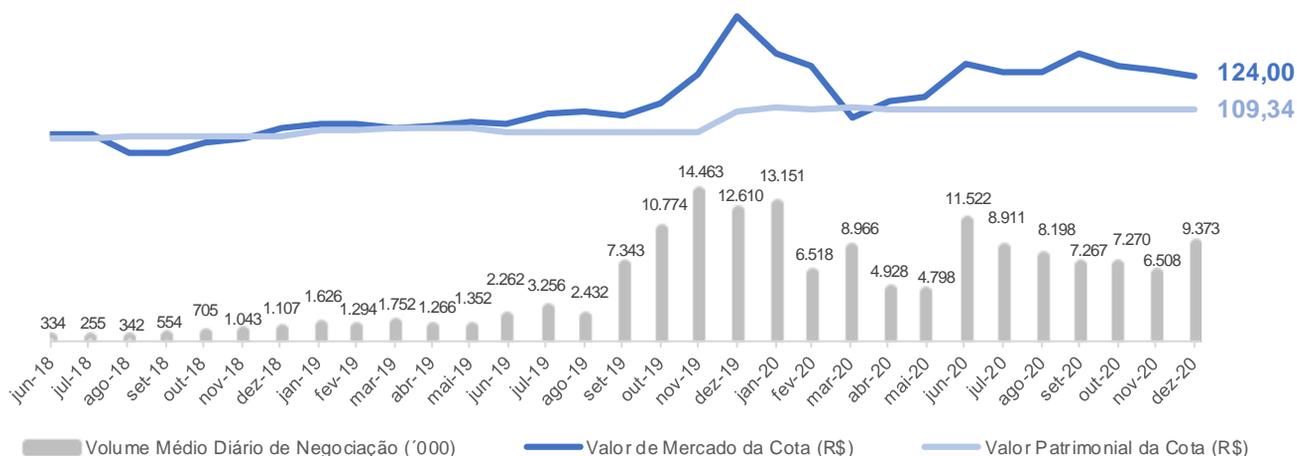


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

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:



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 1.690.100 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 206,2 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 9,4 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 124,00 por cota.

XP Log FII (em R\$)	dez-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	206.205.815	2.059.143.713	2.059.143.713
Negociações (qtd. cotas)	1.690.100	16.643.889	16.643.889
Giro (Volume negociado / Valor de mercado)*	8,0%	91,4%	91,4%
Valor de mercado			2.573.923.676
Quantidade de cotas			20.757.449

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

Rentabilidade

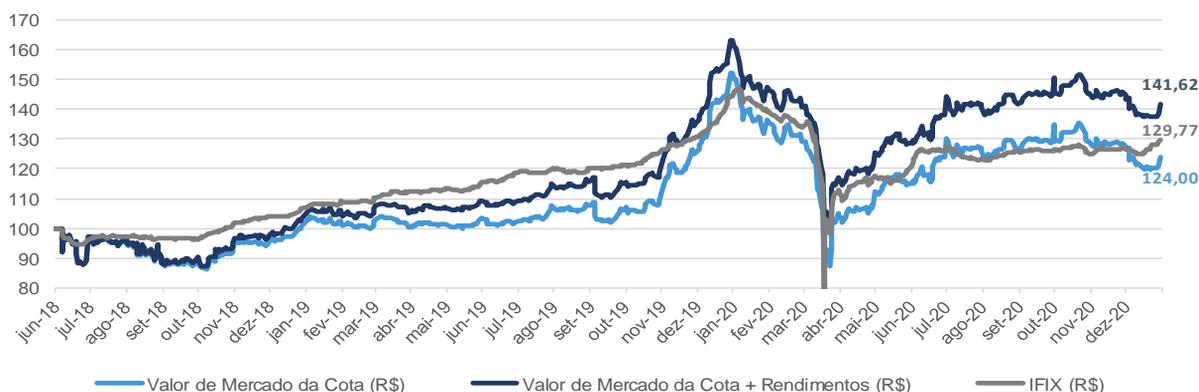
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	dez-20 ⁵	2020 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	2.269.534.938	1.967.169.881	1.967.169.881
Valor Patrimonial da Cota	109,34	108,62	108,62
Valor Mercado da Cota	124,00	123,85	123,97
Ganho de capital bruto	-2,53%	-18,35%	-18,35%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,06%	-13,75%	-13,75%
IFIX	2,17%	-10,26%	-10,26%
Diferença vs IFIX	-4,23%	-3,49%	-3,49%

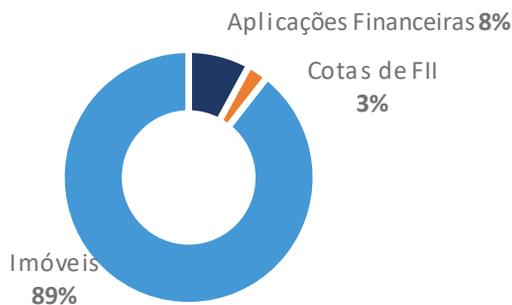
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-20", "2020" e "12 meses" foi considerada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



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

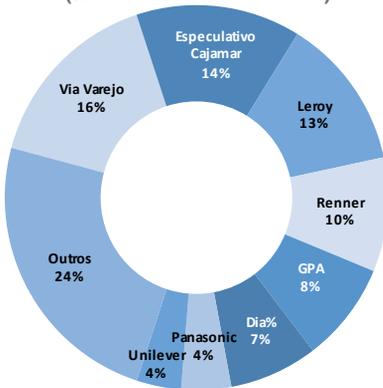


¹⁰Considera o valor do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

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

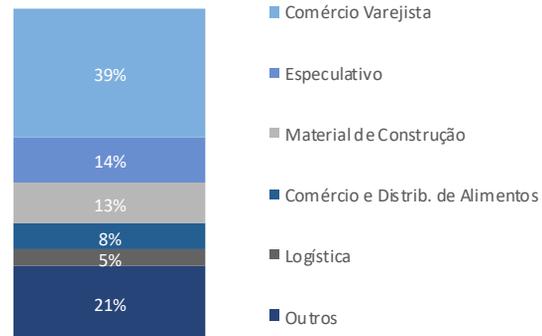
Portfólio

Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



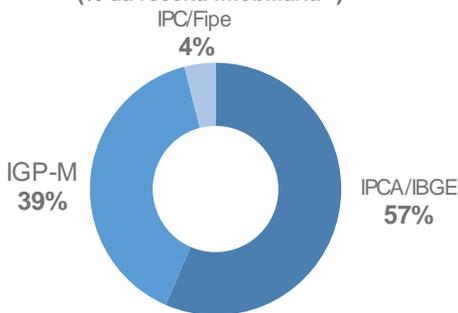
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



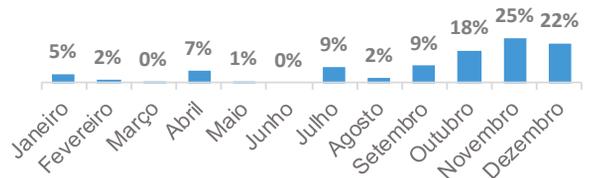
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



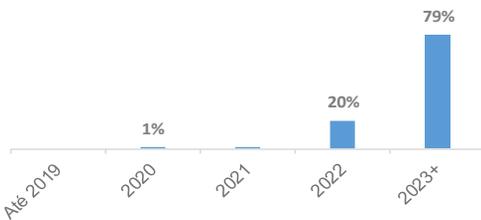
Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



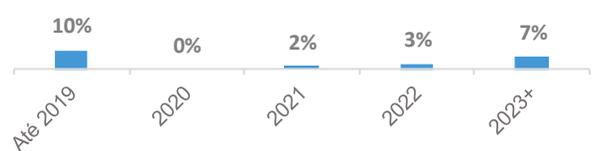
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



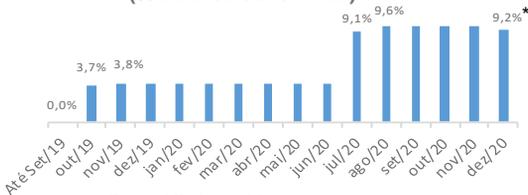
Fonte: XP Asset Management

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

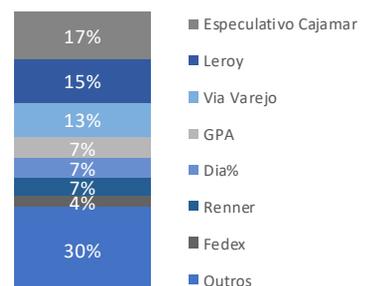
Evolução da vacância física
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

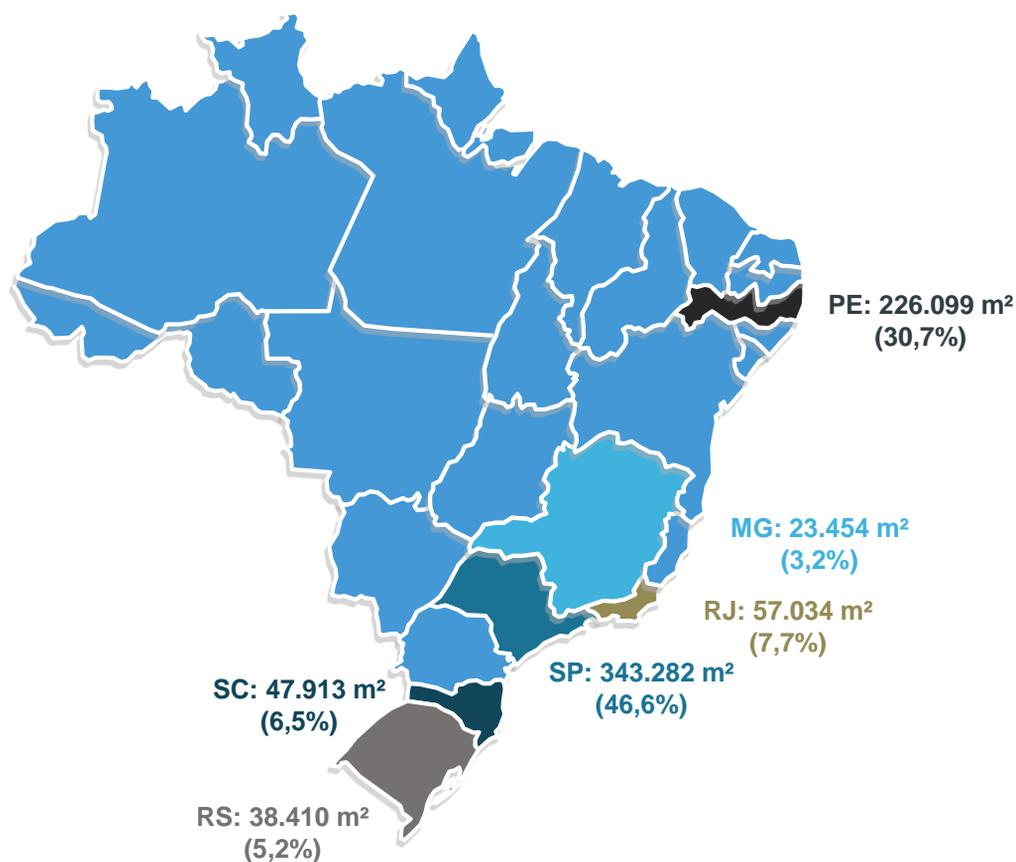
*4 p.p. dos 9,2% acima, se trata de vacância financeira efetiva, visto que o Fundo conta com um prêmio de locação de 19 meses, a partir de julho de 2020, da vendedora do imóvel Syslog RJ.

Composição física consolidada
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

Condomínios	13	Número de Locatários	33
Módulos Anexos performados	123	Inadimplência (% da receita média)	0,00%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física	9,2%
Área construída	736.191 m ^{2*}	Vacância financeira	4,0%

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

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – Detalhamento dos Contratos

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Especulativo Cajamar	SP	Cajamar	125.717 m ²	Especulativo	Típico	Outubro ¹	IPCA/IBGE	28/fev/22 ⁴	17,1%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m ²	Material de Construção	Atípico	Dezembro ³	IPCA/IBGE	01/fev/36 ⁴	15,0%
Dia%	SP	Americana	30.345 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Abril	IPC/Fipe	31/mar/30	4,1%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	15/jul/33	2,9%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	31/ago/22	2,1%
Autopel ⁹	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	2,0%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m ²	Logístico	Típico	Janeiro	IGP-M	01/jan/23	1,4%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IGP-M	01/ago/27	0,3%
Indusback	SP	Barueri	1.713 m ²	Logística	Típico	Março	IGP-M	Indeterminado	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	28/dez/23	0,2%
Ecopaper ⁹	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	0,2%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/abr/23	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IGP-M	01/ago/27	0,1%
RR Log Logística	SP	Barueri	581 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Janeiro	IGP-M	01/ago/24	0,1%
Panasonic do Brasil ⁷	MG	Itapeva	23.454 m ²	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/mar/29	3,2%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IGP-M	30/abr/24	0,8%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	3.000 m ²	Farmacêuticos	Típico	Maio	IGP-M	15/mai/21	0,4%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/jun/20 ⁵	0,3%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.896 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IGP-M	14/out/22	0,3%
Eletronbras	RJ	Duque de Caxias	1.891 m ²	Energia	Típico	Setembro	IGP-M	14/set/21	0,3%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	2.697 m ²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	31/out/25	0,4%
Vacância Syslog ⁶	RJ	Duque de Caxias	39.533 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5,4%
Vacância WTP2	SP	Barueri	5.281 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,7%
Subtotal Região Sudeste			423.769 m²						57,6%
Via Varejo ¹²	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/dez/34	7,6%
GPA ¹¹	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/nov/34	7,3%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m ²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IGP-M	30/nov/23	4,1%
Unilever ¹⁰	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/set/23	3,1%
Martin Brower	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.511 m ²	Logística	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	05/jan/22	1,2%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m ²	Automotivo	Típico	Fevereiro	IGP-M	01/dez/25	1,1%
Seara	PE	Cabo de Santo Agostinho	6.732 m ²	Alimentos Processados	Típico	Julho	IGP-M	31/jan/25	0,9%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m ²	Automotivo	Típico	Setembro	IGP-M	01/jan/22	0,7%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m ²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/dez/24	0,7%
Aurora	PE	Cabo de Santo Agostinho	4.645 m ²	Alimentos Processados	Típico	Agosto	IGP-M	31/jul/25	0,6%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	14/ago/20 ⁵	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.262 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3,2%
Subtotal Região Nordeste			226.099 m²						30,7%
Lojas Renner ⁹	SC	São José	47.913 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/nov/29	6,5%
Via Varejo ⁸	RS	Cachoeirinha	38.410 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/mai/35	5,2%
Subtotal Região Sul			86.323 m²						11,7%
Total			736.191 m²						100,0%

¹ Ativo em construção. As três tranches liberadas totalizam R\$ 226 milhões cuja receita de prêmio de locação é calculada ao Cap de 9,35% a.a..

² A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 12 meses contados a partir da data prevista de conclusão de obras (fevereiro de 2021).

³ Obras praticamente finalizadas, em processo de vistorias para ratificação do cumprimento de *checklists* finais. A Leroy já ocupa e paga a locação contratual.

⁴ A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir de 01/07/2020.

⁵ Locatária segue ocupando e em negociação dos termos para um novo contrato.

⁶ Área vaga mas conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto o fundo faz jus a Prêmio de Locação.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

¹⁰ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes pelo aluguel vigente à época da rescisão vezes 50%. **Mês de competência.

¹¹ 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.

¹² 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.

Ativos Imobiliários – Fotos e Endereços



Cone Multimodal (MM1, MM2 e PP2)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220
Área construída: 203.074 m²
Participação: 100%



Especulativo Cajamar
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 34
Área construída: 125.717 m²
Participação: 100%



CD Leroy
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 34
Área construída: 110.209 m²
Participação: 100%



Condomínio DDC RJ
Duque de Caxias, RJ
Avenida OL-1
Área construída: 57.034 m²
Participação: 100%



CD Renner
São José, SC
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n
Área construída: 47.913 m²
Participação: 100%



CD Via Varejo
Cachoeirinha, RS
Rua Lenine Queiróz, 333
Área construída: 38.410 m²
Participação: 100%



Santana Business Park
Santana de Parnaíba, SP
Est. Tenente Marques, 1.818
Área construída: 31.221 m²
Participação: 100%



CD Dia Americana
Americana, SP
Rua João de Pádua, 245
Área construída: 30.345 m²
Participação: 100%



WTTP II
Barueri, SP
Av. Ceci, 1.649
Área construída: 24.654 m²*
Participação: *80%



CD Panasonic
Itapeva, MG
Estrada do Mandu, 250
Área construída: 23.454 m²
Participação: 100%



CD Unilever (MM1)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225
Área construída: 23.025 m²*
Participação: *90%



CD Dia Ribeirão
Ribeirão Preto, SP
Via José Luiz Galvão, 1.905
Área construída: 21.136 m²
Participação: 100%

Ativos em Desenvolvimento

Obras do Centro de Distribuição Leroy Merlin – Cajamar/SP

As obras do centro de distribuição Leroy, com área construída de 110.208,97 m², permanecem em conformidade com o cronograma previsto de entrega. A Fase 1 e 2 do galpão tiveram AVCB e Habite-se emitidos e, neste momento, a Leroy está em processo de vistorias para ratificação do cumprimento de *checklists* finais.

A obra seguiu critérios rigorosos de gestão, controle de qualidade, segurança e sustentabilidade, culminando na obtenção da certificação francesa AQUA-HQE (Haute Qualité Environnementale).



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; entretanto, eventual alteração não impactará nos termos e condições comerciais acordados no âmbito da transação.

As principais atividades em andamento são: terraplenagem, fundação, estrutura de concreto, cobertura 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

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante (03/12/20) - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão do XP Log FII

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), na qualidade de administrador e a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), na qualidade de gestor do XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), publicaram aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, no dia 03/12/2020, o Fato Relevante da aprovação, via Ato do Administrador, da 5ª Emissão de Cotas do XP LOG FII, cujo montante inicial é de R\$ 600.000.044,00, sem prejuízo de tal volume ser aumentado em razão da distribuição de Cotas Adicionais. O custo total de emissão por cota é de R\$ 117,38, sendo que dentro deste valor está inclusa a Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 3,88 por cota, na forma de regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (Oferta Restrita). A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais" ou "Investidores"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas da Quinta Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, caso aplicável, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476/09. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Cotas da Quinta Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. Abaixo segue o cronograma indicativo da Oferta Restrita:

Cronograma da Oferta Restrita

Encontra-se abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Restrita:

#	Evento	Data
1.	Publicação do Fato Relevante da Oferta	03/12/2020
2.	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	08/12/2020
3.	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência	11/12/2020
4.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	23/12/2020
5.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/12/2020
6.	Divulgação do Encerramento do Direito de Preferência	29/12/2020
7.	Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	05/01/2021
8.	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	08/01/2021
9.	Encerramento do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	11/01/2021
10.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional Divulgação do Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras	15/01/2021

As informações do Fato Relevante e do Ato do Administrador devem ser acessadas na íntegra no site da CVM e no site do Fundo (www.xpasset.com.br/xplog).

Perguntas e Respostas (02/02)

Comunicado ao Mercado (29/12/20) – Encerramento do Período do Direito de Preferência da 5ª Emissão

A 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 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de coordenador líder da distribuição pública primária com esforços restritos das Cotas da Quinta Emissão (“Coordenador Líder”) e a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestora”), na qualidade de gestora do Fundo, vêm comunicar ao mercado e aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), por meio do presente comunicado (“Comunicado ao Mercado”), o encerramento do Período do Direito de Preferência, conforme definido no Fato Relevante divulgado pela Administradora em 03 de dezembro de 2020 (“Fato Relevante”), conferido aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo em 08 de dezembro de 2020 e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, para subscrição das Cotas da Quinta Emissão no âmbito da Oferta Restrita, conforme definida no Fato Relevante. De acordo com as informações recebidas da B3 e da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas (“Escriturador”), durante o Período do Direito de Preferência foram subscritas e integralizadas 2.150.335 (duas milhões, cento e cinquenta mil e trezentas e trinta e cinco) Cotas da Quinta Emissão, correspondentes ao montante total de R\$244.063.022,50 (duzentos e quarenta e quatro milhões, sessenta e três mil, vinte e dois reais e cinquenta centavos), remanescendo, portanto, 3.136.009 (três milhões, cento e trinta e seis mil e nove) Cotas da Quinta Emissão (“Sobras”) que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas mediante o exercício do Direito de Subscrição das Sobras, observado o fator de proporção para subscrição das sobras, equivalente a 1,47377362507. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3, por meio de seu agente de custódia, ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma previsto no Fato Relevante. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme cronograma previsto no Fato Relevante e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas da Quinta Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas da Quinta Emissão subscritas por cada um deles durante o Período do Direito de Preferência e do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras, em relação a totalidade de Cotas da Quinta Emissão subscritas nesse mesmo período. Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante ou no ato do Administrador divulgado em 03 de dezembro de 2020 (“Ato do Administrador”).

As informações do Comunicado ao Mercado devem ser acessadas na íntegra no site da CVM e no site do Fundo (www.xpasset.com.br/xplog).

A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos *de private equity* são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIIs é feita pela XPV.

A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

