



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\$ 2.267.594.292,73

Número de Cotistas:

183.773

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 julho de 2020, foi declarada a distribuição de R\$ 0,58/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/07/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,5% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 126,05/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 6,2% se considerar o valor da 4ª emissão (R\$ 113,08/cota).

Ademais, foram publicados alguns eventos importantes ocorridos ao longo do mês:

(1) Comunicado ao Mercado de 23/07 referente à disponibilização da (a) 4ª tranche do preço de aquisição do CD Leroy no valor de R\$ 22 milhões e (b) da 3ª tranche do preço de aquisição do Especulativo Cajamar no valor de R\$ 85 milhões (vide detalhes nas páginas 9 e 10 deste relatório e na CVM);

(2) Fato Relevante de 24/07 referente à (a) aquisição das unidades autônomas do “Santana Business Park”, situado na Estrada Tenente Marques, nº 1.818, em Santana de Parnaíba/SP, com área construída total de 31.220,65 m² e (b) à celebração de compromisso de compra e venda para a aquisição de galpão com área construída total de 18.960,28 m² que será edificado no mesmo condomínio (vide detalhes na página 11 e na CVM);

(3) Fato Relevante de 03/08 referente a (i) a aquisição indireta de 100% do Syslog Galeão, situado na Avenida OL-1, em Duque de Caxias/RJ, com área construída total de 57.033,52 m² e (ii) a celebração de compromisso de compra e venda das ações de SPE, titular de direitos aquisitivos relativos à fração de 83% do empreendimento imobiliário com destinação logística a ser edificado entre o km 26 + 175,35m e o km 25 + 759,35m da Rodovia Anhanguera, Distrito de Perus/SP e com a área construída de 79.973,00 m² (vide detalhes na página 12 e na CVM).

Com as aquisições supracitadas, o fundo realizou as principais alocações previstas no âmbito da 4ª emissão de cotas.

O time de gestão está focado na busca por oportunidades para investimento dos recursos mantidos em caixa e segue monitorando os efeitos da grave crise econômica e sanitária do COVID-19 na economia e nas operações dos locatários.

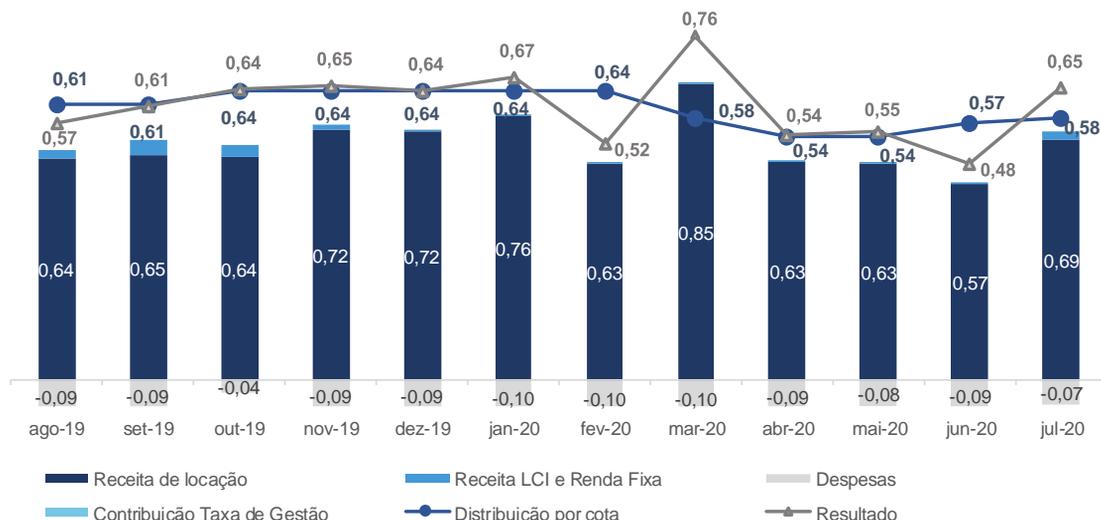
Distribuição de Rendimentos

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\$)	jul-20	2020	12 meses
Receitas¹	14.882.076	77.234.016	119.069.105
Receita de Locação	10.852.132	48.850.336	76.205.050
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	3.550.000	27.681.567	40.841.415
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	479.944	702.113	2.022.640
Despesas²	-1.492.920	-10.045.592	-14.454.134
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-1.492.920	-10.045.592	-14.454.134
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	13.389.156	67.188.424	104.614.971
Rendimento distribuído	12.039.320	65.635.181	103.178.040
Distribuição média por cota	0,58	0,58	0,60

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. 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:

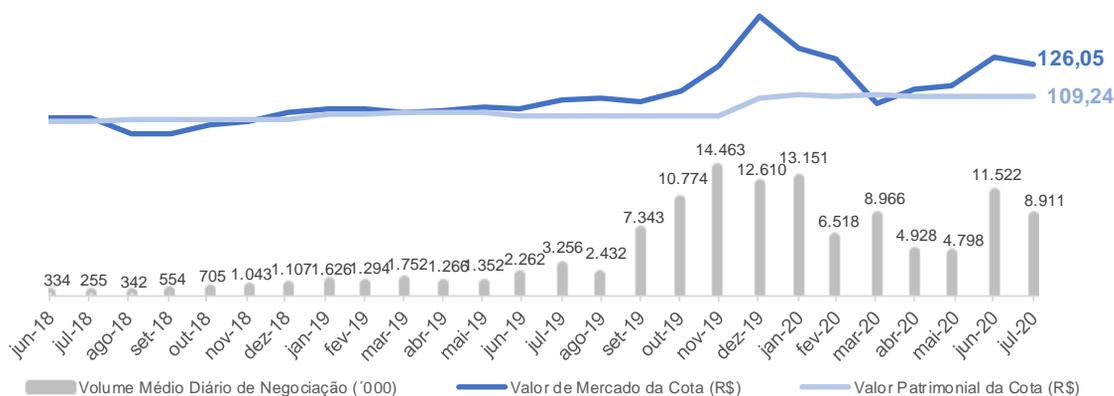


³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

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:



⁴ IPO 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 1.620.377 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 205,0 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 8,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 126,05 por cota.

XP Log FII (em R\$)	jul-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	204.951.336	1.245.344.815	2.257.726.089
Negociações (qtd. cotas)	1.620.377	10.247.966	18.924.308
Giro (Volume negociado / Valor de mercado)*	7,8%	71,0%	128,4%
Valor de mercado			2.616.476.446
Quantidade de cotas			20.757.449

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

Rentabilidade

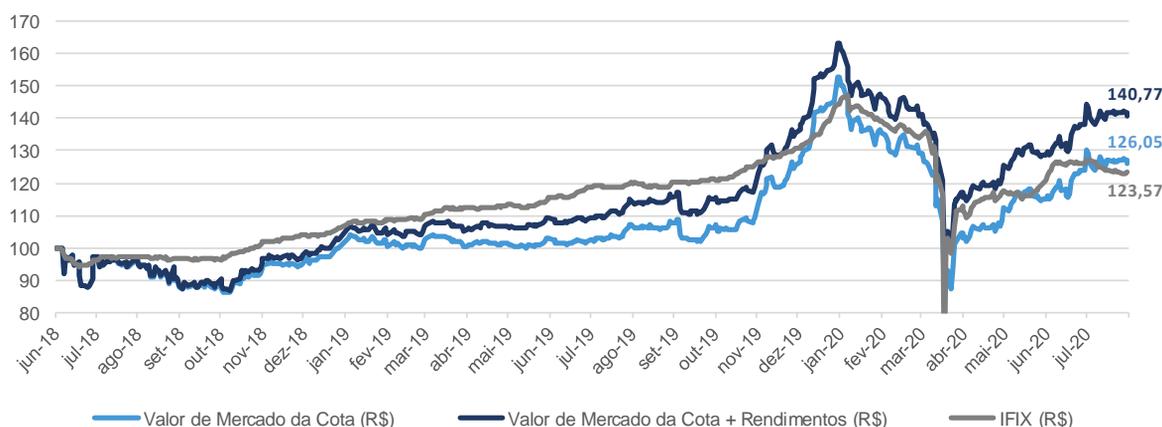
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	jul-20 ⁵	2020 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	2.267.594.293	1.754.515.344	1.521.169.687
Valor Patrimonial da Cota	109,24	107,99	103,85
Valor Mercado da Cota	126,05	121,16	118,61
Ganho de capital bruto	-2,59%	-17,00%	18,31%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	25,15%
Retorno Total Bruto	-2,14%	-14,31%	25,06%
IFIX	-2,60%	-14,54%	2,74%
Diferença vs IFIX	0,46%	0,23%	22,32%

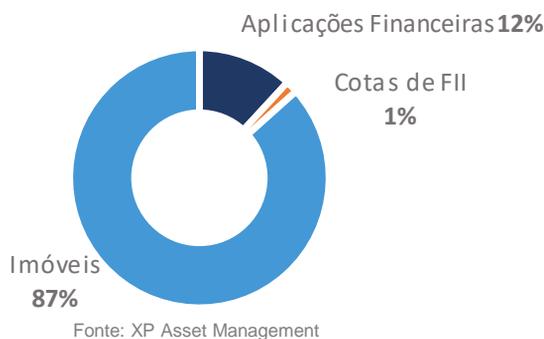
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jul-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "jul-20", em 30/12/19 para "2020", em 31/07/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/07/20.
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)



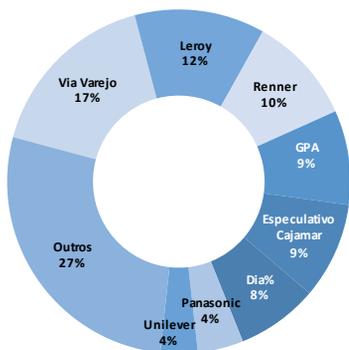
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



*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.

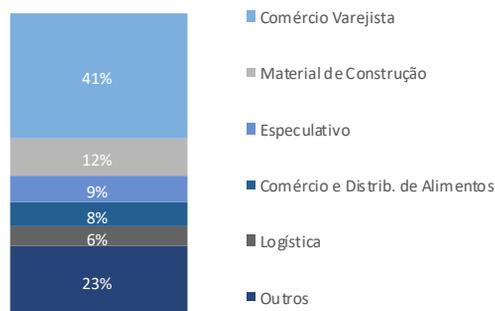
Portfólio

Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



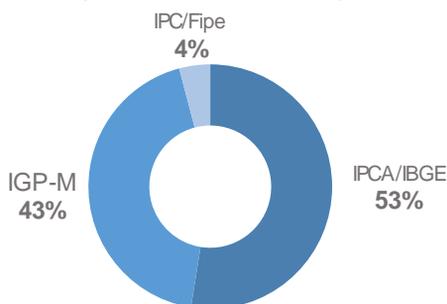
Fonte: XP Asset Management

Sector de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



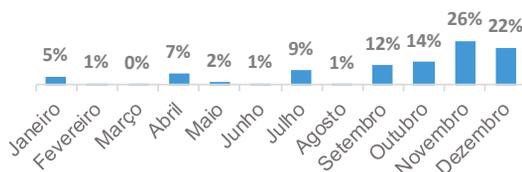
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



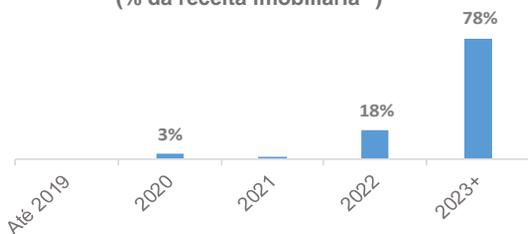
Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



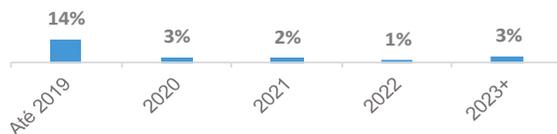
Fonte: XP Asset Management

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

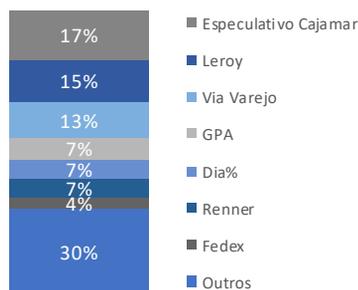
Evolução da vacância
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

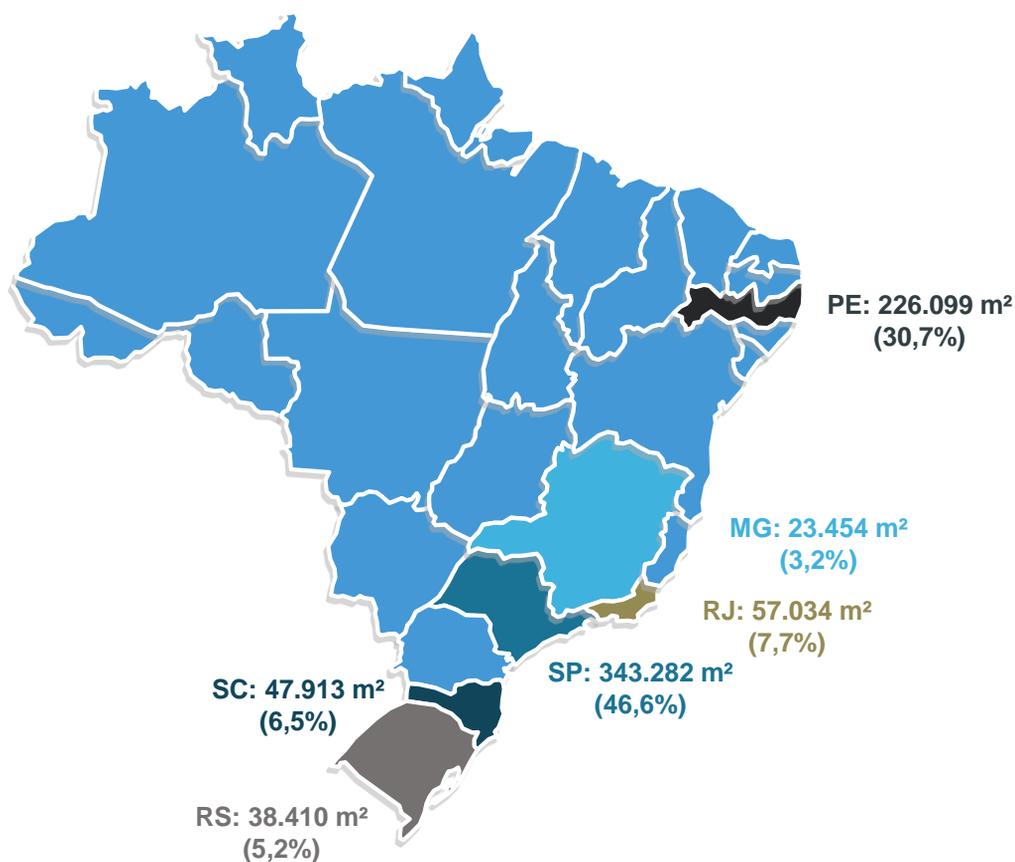
*6% da vacância física conta com um prêmio de locação de 19 meses, a partir de julho de 2020, da vendedora do imóvel Syslog RJ.

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%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física	9%
Área construída	736.191 m ^{2*}		

*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 ²	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%
Tamboré	SP	Barueri	3.898 m ²	Logística	Típico	Junho	IGP-M	01/jun/22	0,5%
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	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/mar/29	3,2%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Comércio Varejista	Típico	Mai	IGP-M	30/abr/24	0,8%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	3.000 m ²	Farmacêuticos	Típico	Mai	IGP-M	15/mar/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	31/ago/20	0,3%
Vacância Syslog ⁶	RJ	Duque de Caxias	42.230 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5,7%
Vacância WTTTP2	SP	Barueri	1.382 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,2%
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	03/jan/22	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	Setembro	IGP-M	10/abr/20 ⁵	0,6%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Mai	IGP-M	14/ago/20	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/mar/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 Ativo em construção. As quatro tranches liberadas totalizam R\$ 236 milhões cuja receita de prêmio de locação é calculada ao Cap de 8,30% a.a.

⁴ A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir de junho de 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 e recebimento do imóvel.

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



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 (01/04)

Comunicado ao Mercado 23/07/20 – Disponibilização da 3ª Tranche do Especulativo Cajamar

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, nos termos do Compromisso de Cessão de Direito Real de Aquisição (“Compromisso”) firmado em 16 de outubro de 2019, conforme aditado, e do Instrumento Particular de Novação e Assunção de Obrigações, firmado em 16 de outubro de 2019, conforme aditado (“Novação”), com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli e Cajamar II Investimentos Eireli (“Vendedores”), relativos à aquisição, pelo Fundo, de 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis localizados no Município de Cajamar, Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 56.549 e 56.551, ambas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá (“Imóveis”), foi disponibilizada a 3ª tranche do preço de aquisição, no valor de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) (“Terceira Tranche”), e foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus à receita do prêmio de locação de forma integral no mês de julho de 2020.

Ademais, com base no Compromisso e na Novação, as partes acordaram que os Vendedores realizarão o pagamento mensal de prêmio de locação (“Prêmio de Locação”) ao Fundo, calculado com base na seguinte fórmula:

$$3^{\text{a}} \text{ Tranche} \times 9,35\% \div 12$$

Portanto, o valor do prêmio de locação mensal relativo à Terceira Tranche corresponderá a:

Valor do prêmio de locação 3ª Tranche (R\$ 85.000.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 662.291,67	20.757.449	R\$ 0,031906

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

O valor total do Prêmio de Locação mensal considerando todas as tranches já disponibilizadas, por sua vez, corresponde a:

Valor do prêmio de locação da 1ª Tranche + 2ª Tranche + 3ª Tranche (R\$ 225.500.000,00)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ²
R\$ 1.757.020,84	20.757.449	R\$ 0,084645

²Idem à referência 1.

O Prêmio de Locação calculado sobre a Terceira Tranche (R\$ 85.000.000,00), com data-base no mês de junho de 2020, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou seja, em junho de cada ano, sendo que seu primeiro pagamento atualizado ocorrerá nos meses de julho de cada ano subsequente.

As demais informações do comunicado podem ser visualizadas no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xplog).

Perguntas e Respostas (02/04)

Comunicado ao Mercado 23/07/20 – Disponibilização da 4ª Tranche CD Leroy

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda firmado em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado (“CVC”) e do Instrumento Particular de Novação e Assunção de Obrigações, firmado em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado (“Novação”) com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli (“Cajamar”), relativos à aquisição, pelo Fundo, de 39,5% (trinta e nove vírgula cinco por cento) dos imóveis localizados no Município de Cajamar, Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 56.549 e 56.551, ambas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá (“Imóveis”), foi disponibilizada a 4ª tranche do preço de aquisição, no valor de R\$ 22.398.545,08 (vinte e dois milhões, trezentos e noventa e oito mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e oito centavos) (“Quarta Tranche”), e foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus à receita do prêmio de locação de forma integral no mês de julho de 2020. Com base no CVC e na Novação, as partes acordaram que a Cajamar realizará o pagamento mensal de Prêmio de Locação ao Fundo, calculado com base na seguinte fórmula:

$$4^{\text{a}} \text{ Tranche} \times 8,30\% \div 12$$

Portanto, o valor do prêmio de locação mensal relativo à Quarta Tranche corresponde a:

Valor do prêmio de locação 4ª Tranche (R\$ 22.398.545,08)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 154.923,27	20.757.449	R\$ 0,007464

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota NÃO considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

O valor total do Prêmio de Locação mensal considerando todas as tranches já disponibilizadas, por sua vez, corresponde a:

Valor do prêmio de locação da 1ª Tranche + 2ª Tranche + 3ª Tranche + 4ª Tranche (R\$ 235.760.028,70)	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ²
R\$ 1.654.426,54	20.757.449	R\$ 0,079703

²Idem à referência 1.

O Prêmio de Locação calculado sobre a Quarta Tranche (R\$ 22.398.545,08), com data-base de junho de 2020, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou seja, em junho de cada ano, sendo que seu primeiro pagamento atualizado ocorrerá nos meses de julho de cada ano subsequente.

As demais informações do comunicado podem ser visualizadas no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xplog).

Perguntas e Respostas (03/04)**Fato Relevante 24/07/20 – Aquisições Santana Business Park**

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, vem, por meio deste, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou, em 23 de julho de 2020, a Escritura Pública de Compra e Venda (“ECV”), o Instrumento de Particular de Assunção de Obrigações (“Termo”) e o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças (“CVC”, e quando mencionado em conjunto com a ECV e o Termo, doravante designados como “Documentos da Transação”) com Vancorp Assessoria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.376.197/0001-11 (“Vancorp”), e Dayan Participações e Investimentos Ltda., inscrita no CPF/ME sob o nº 083.202.618-21 (“Dayan”, e quando em conjunto com a Vancorp, doravante designadas “Vendedoras”), por meio dos quais adquiriu (a) as unidades autônomas integrantes do Condomínio “SANTANA BUSINESS PARK”, situado na Estrada Tenente Marques, nº 1.818, Bairro “Sítio Santa Cruz”, no Distrito, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, com área construída total de 31.220,65 m² (trinta e um mil, duzentos e vinte vírgula sessenta e cinco metros quadrados) (“Imóveis”) e (b) desde que superadas determinadas condições estabelecidas no âmbito do CVC, o imóvel com área total de superfície de 33.085,23 m² (trinta e três mil, oitenta e cinco vírgula vinte e três metros quadrados), onde será edificado galpão com área construída total de 18.960,28 m² (dezoito mil, novecentos e sessenta vírgula vinte e oito metros quadrados) (“Imóvel Expansão”). Os Imóveis estão 100,0% (cem por cento) locados, nas modalidades típica e atípica. Foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis desde o mês de junho de 2020 (relativos a competência maio de 2020). O preço total pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis foi de R\$ 95.452.188,88 (noventa e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos) (“Preço”), sendo que o pagamento de parte do Preço correspondente a R\$ 8.150.956,50 (oito milhões, cento e cinquenta mil, novecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta centavos) (“Valor Retido”) será realizado pelo Fundo na forma acordada no Termo. Nos termos do CVC, o Fundo se comprometeu a pagar o montante de R\$ 56.880.840,00 (cinquenta e seis milhões, oitocentos e oitenta mil e oitocentos e quarenta reais) (“Preço Expansão”) pelo Imóvel Expansão, desde que superadas determinadas condições acordadas no referido instrumento, sendo que à época da lavratura da correspondente escritura de compra e venda e o pagamento do Preço Expansão, na forma acordada no CVC, será divulgado novo fato relevante pelo Fundo.

Pelo prazo de 12 (doze) meses contados da data de lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel Expansão, as Vendedoras, como condição essencial do negócio, realizarão o pagamento, em favor do Fundo, de prêmio de locação correspondente a 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, equivalente a multiplicação entre R\$ 21,0/m² (vinte e um reais por metro quadrado), atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde 23 de julho de 2020 até a data de lavratura da referida escritura ou 17 (dezesete) meses, o que ocorrer primeiro, e a área construída total do Imóvel Expansão, além de se responsabilizarem pelo pagamento de todos os encargos, taxas, despesas e tributos referente às áreas do Imóvel Expansão que eventualmente não estejam locadas para terceiros.

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$ 0,3746 por cota nos próximos 12 meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,03122 cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

As demais informações do Fato Relevante podem ser conferidas no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xplog).

Perguntas e Respostas (04/04)

Fato Relevante 03/08/20 – Syslog RJ e SP – Aquisições e assinaturas de SPAs

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, vem por meio deste comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou com a HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.598.815/0001-94 (“Vendedora”) a seguinte transação (“Transação”), em 31 de julho de 2020: (i) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“SPA RJ”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC LOG DDC HOLDING S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.449.895/0001-77 (“REC DDC”) e, por conseguinte, da totalidade das ações de emissão da REC LOG DUQUE DE CAXIAS EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.622.631/0001-30 (“REC Duque”), e quando em conjunto com a REC DDC, doravante designadas “SPEs RJ”) de titularidade da Vendedora, sendo a REC DDC titular e legítima proprietária de 100% (cem por cento) do capital social total e votante da REC Duque, e a REC Duque, por sua vez, atual proprietária de condomínio logístico, situado na Avenida OL-1, Loteamento International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área construída total de 57.033,52 m² (cinquenta e sete mil e trinta e três vírgula cinquenta e dois metros quadrados) (“Imóvel RJ”); e (ii) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“SPA SP”, e quando em conjunto com o SPA RJ, doravante designados “SPAs”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC LOG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.622.631/0001-30 (“REC Log SP”, e quando em conjunto com as SPEs RJ, doravante designadas “SPEs”) de titularidade da Vendedora, sendo a REC Log SP legítima titular de direitos aquisitivos em relação à fração ideal de 68,18% (sessenta e oito inteiros e dezoito centésimos por cento) (“Fração Ideal”) do imóvel situado entre o km 26 + 175,35m e o km 25 + 759,35m da Rodovia Anhanguera, Distrito de Perus, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com área de superfície de 393.038,89 m² (trezentos e noventa e três mil e trinta e oito vírgula oitenta e nove metros quadrados) (“Imóvel SP” e, quando em conjunto com o Imóvel RJ, doravante designados “Imóveis”), que corresponderá a 83% (oitenta e três por cento) da futura unidade autônoma do empreendimento imobiliário com destinação logística a ser construído pela REC Log SP, que deverá totalizar a área construída de 79.973,00 m² (setenta e nove mil, novecentos e setenta e três metros quadrados), nos termos de escritura pública de promessa de permuta de bem imóvel com torna e outras avenças de 19 de dezembro de 2017, Livro 3833, fls. 277 / 237 do 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (“Escritura de Promessa de Permuta”). O Fundo pagará o preço total de R\$ 374.647.803,79 (trezentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, oitocentos e três reais e nove centavos) (“Preço”) pela aquisição das SPEs da seguinte forma: (a) R\$ 110.508.549,93 (cento e dez milhões, quinhentos e oito mil, quinhentos e quarenta e nove reais e noventa e três centavos) foram pagos em 31 de julho de 2020 no ato de assinatura dos SPAs; (b) R\$ 10.570.461,90 (dez milhões, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta e um reais e noventa centavos), foram pagos em 3 de agosto de 2020; (c) R\$ 197.915.662,90 (cento e noventa e sete milhões, novecentos e quinze mil, seiscentos e sessenta e dois reais e noventa centavos), após a superação de determinadas condições previstas no SPA SP e SPA RJ, a ser pago na data do fechamento da aquisição da REC Log SP, estimada para 30 de maio de 2021 (“Parcela Fechamento SP”); (d) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) a ser pago na data de Entrega Jurídica, estimada para 6 (seis) meses contados da data de fechamento da aquisição da REC Log SP, nos termos do SPA SP (“Parcela Entrega Jurídica”); (e) R\$ 9.234.848,06 (nove milhões, duzentos e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito reais e seis centavos), em 13 (treze) parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados de 31 de julho de 2020, a segunda parcela devida no dia 2 de agosto de 2020 (ou dia útil subsequente) e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais RJ”); e (f) R\$ 26.418.281,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e dezoito mil, duzentos e oitenta e um reais), em 13 (treze) parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da Entrega Financeira, estimada para 60 (sessenta) dias contados da data de fechamento da aquisição da REC Log SP, nos termos do SPA SP, e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais SP”).

Cabe mencionar que 25,96% (vinte e cinco vírgula noventa e seis por cento) do Imóvel RJ está atualmente locado na modalidade de locação típica, com base na Lei Federal nº 8.245/1991. Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas: (a) dos aluguéis do Imóvel RJ desde maio de 2020, as quais totalizam R\$ 991.006,88 (novecentos e noventa e um mil e seis reais e oitenta e oito centavos) e que deverão ser pagas pela Vendedora em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio de comunicação pelo Fundo à Vendedora, informando a realização do protocolo dos atos societários das dissoluções das SPEs RJ; e (b) do prêmio de locação relativo ao Imóvel RJ, no montante total de R\$ 14.600.772,09 (quatorze milhões, seiscentos mil, setecentos e setenta e dois reais e nove centavos), a ser pago pela Vendedora em 19 (dezenove) parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal RJ (conforme definido acima), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação RJ”); e, (c) do prêmio de locação relativo ao Imóvel SP, no montante total de R\$ 26.418.281,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e dezoito mil, duzentos e oitenta e um reais), a ser pago pela Vendedora em 13 (treze) parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal SP (conforme definido acima), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação SP” e quando em conjunto com Prêmio de Locação RJ, doravante designados “Prêmios de Locação”). Os Prêmios de Locação serão devidos independentemente da locação das áreas vagas dos Imóveis. Destaca-se que o Fundo efetuará a dissolução das SPEs, com a transferência da propriedade direta dos Imóveis ao Fundo.

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$0,5616 por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$0,0468 por cota –, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

As demais informações do Fato Relevante 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.