



## 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\$ 2.266.536.713,22\*

\*Pro forma

### Número de Cotistas:

198.239

### 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 agosto de 2020, foi declarada a distribuição de R\$ 0,58/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/08/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,5% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 126,24/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 6,1% se considerar o valor da 4ª emissão (R\$ 113,08/cota).

No mercado secundário, o volume de negociação da cota com o *ticker* XPLG11 foi de R\$ 172,2 milhões (média diária de R\$ 8,2 milhões), o que configura um patamar relevante de liquidez pelo 3º mês consecutivo e reforça a resiliência deste segmento na indústria.

No dia 12 de agosto, o Fundo publicou Comunicado ao Mercado referente ao início do prazo locatício do **Instrumento Particular de Contrato de Locação na Modalidade “Built To Suit”** com a Leroy, além da concessão de carência por um período de um mês e meio, a qual não impactará o resultado, visto que durante o mesmo período o Fundo continuará a fazer jus ao Prêmio de Locação, conforme valores e métricas indicadas no Comunicado ao Mercado de 23 de julho deste ano (detalhes na página 9 deste relatório).

Em relação às movimentações de locatários, tivemos a saída neste mês da Tamboré, a qual ocupava 3.898 m² no WTTP II. A companhia decidiu pela unificação de suas operações e as áreas disponíveis no condomínio não seriam suficientes para atender sua demanda. O locatário cumpriu todas as obrigações contratuais e o impacto da rescisão é baixo – cerca de 0,8% das Receitas auferidas no mês de agosto de 2020.

O time de gestão permanece focado na busca por oportunidades para investimento dos recursos mantidos em caixa e, em conjunto com *players* renomados de mercado, na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas. Os efeitos da crise econômico-sanitária do COVID-19 sobre a economia e as operações dos locatários também são acompanhados de perto pelo time.

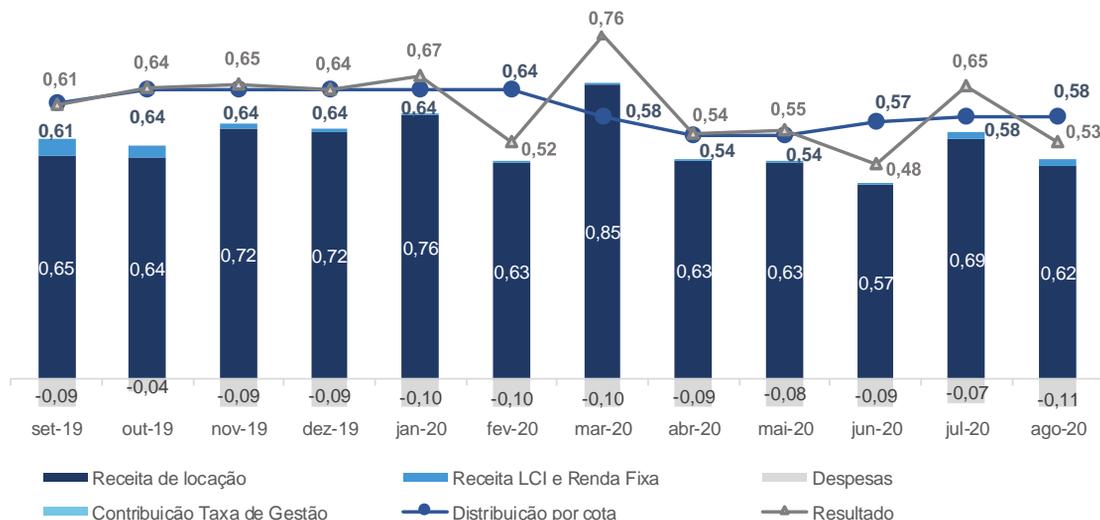
## Distribuição de Rendimentos

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\$)	ago-20	2020	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>13.217.766</b>	<b>90.451.782</b>	<b>127.811.170</b>
Receita de Locação	9.241.424	58.091.760	81.124.173
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	3.761.306	31.442.873	44.602.721
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	215.035	917.149	2.084.275
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-2.279.062</b>	<b>-12.324.655</b>	<b>-16.100.396</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.279.062	-12.324.655	-16.100.396
Reserva de Contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>10.938.704</b>	<b>78.127.127</b>	<b>111.710.773</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>12.039.320</b>	<b>77.674.502</b>	<b>111.104.628</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>0,60</b>

<sup>1</sup>Receitas 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. <sup>2</sup>Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

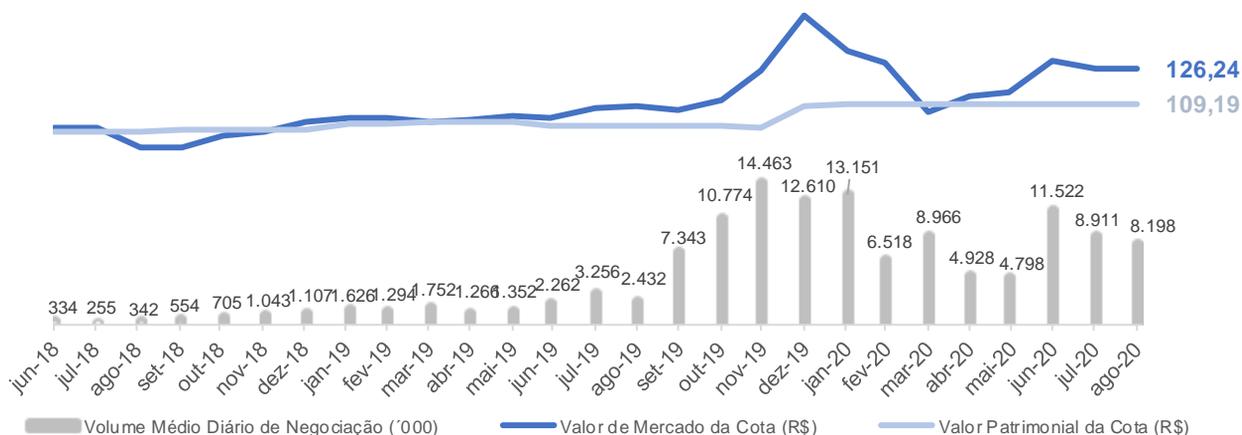


<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

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 cotas<sup>4</sup>:



<sup>4</sup>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 1.352.264 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 172,2 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 8,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 126,24 por cota.

XP Log FII (em R\$)	ago-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	172.162.393	1.417.507.208	2.373.614.249
Negociações (qtd. cotas)	1.352.264	11.600.230	19.746.096
Giro (Volume negociado / Valor de mercado)*	6,6%	69,4%	123,9%
Valor de mercado			2.620.420.362
Quantidade de cotas			20.757.449

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

## Rentabilidade

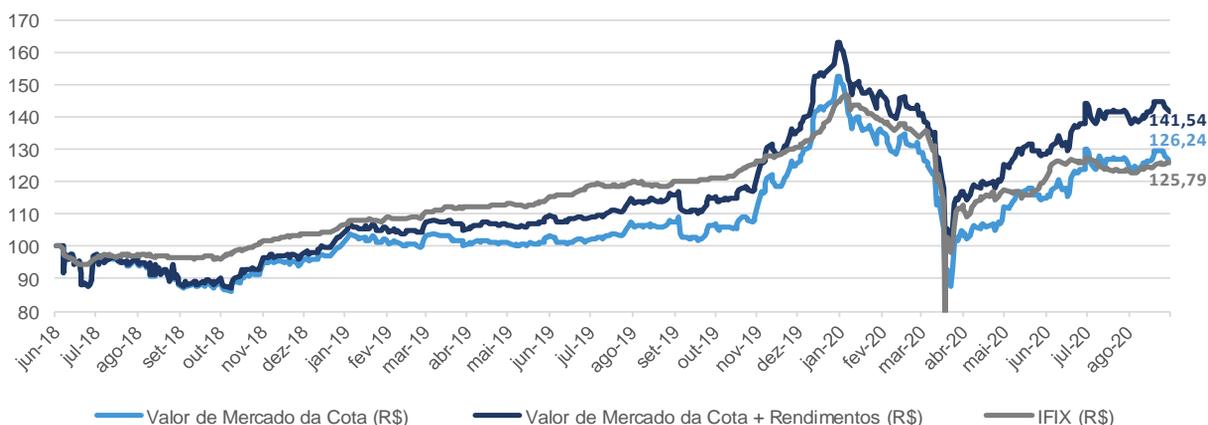
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	ago-20 <sup>5</sup>	2020 <sup>6</sup>	12 <sup>7</sup> meses
<b>Patrimônio Líquido<sup>8</sup></b>	<b>2.266.536.713</b>	<b>1.818.518.015</b>	<b>1.655.040.522</b>
Valor Patrimonial da Cota	<b>109,19</b>	<b>108,18</b>	<b>104,82</b>
Valor Mercado da Cota	<b>126,24</b>	<b>121,85</b>	<b>120,37</b>
Ganho de capital bruto	0,61%	-16,87%	17,88%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>9</sup></b>	<b>7,60%</b>	<b>-</b>	<b>24,75%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>1,07%</b>	<b>-13,81%</b>	<b>24,57%</b>
<b>IFIX</b>	<b>1,79%</b>	<b>-13,01%</b>	<b>4,70%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-0,72%</b>	<b>-0,80%</b>	<b>19,86%</b>

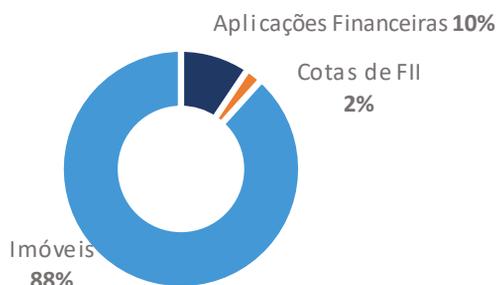
<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". <sup>9</sup>Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "ago-20", em 30/12/19 para "2020", em 30/08/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/08/20. 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 imobiliária<sup>10</sup>)

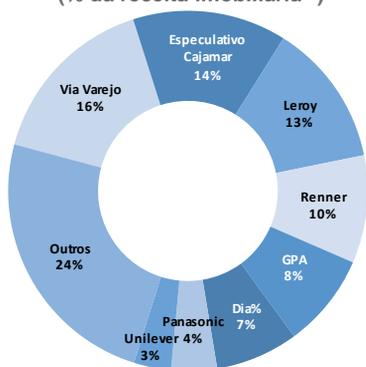


<sup>10</sup>Considera o valor do aluguel nominal integral.  
Fonte: XP Asset Management

\*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.

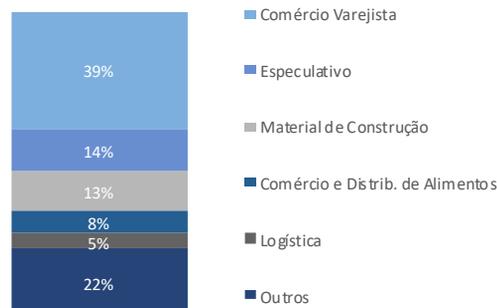
**Portfólio**

**Locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



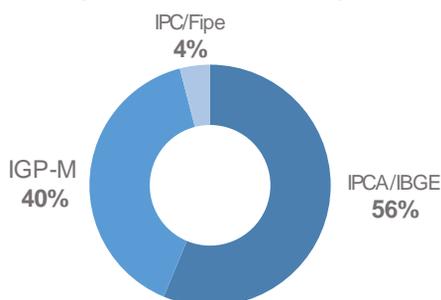
Fonte: XP Asset Management

**Setor de atuação dos locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



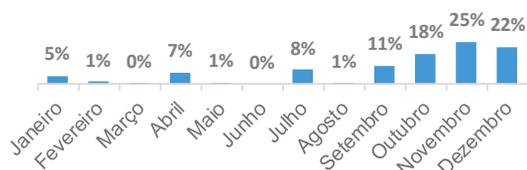
Fonte: XP Asset Management

**Correção dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



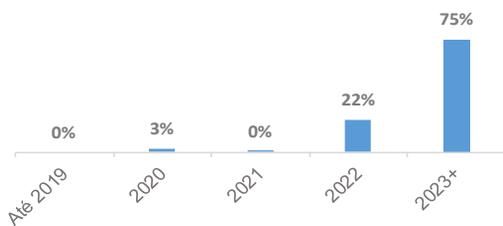
Fonte: XP Asset Management

**Atualização dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



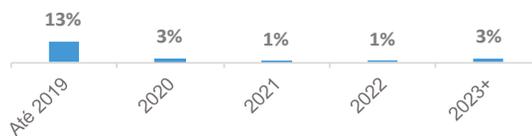
Fonte: XP Asset Management

**Vencimento dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



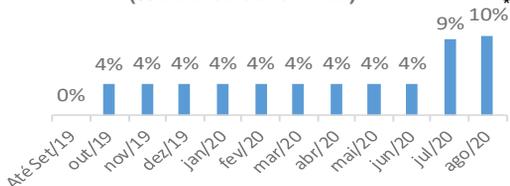
Fonte: XP Asset Management

**Revisional dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



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

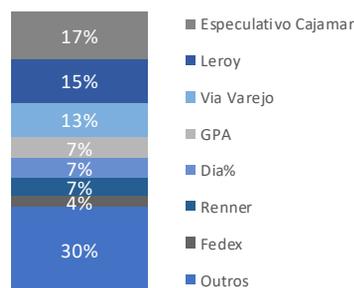
**Evolução da vacância física**  
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

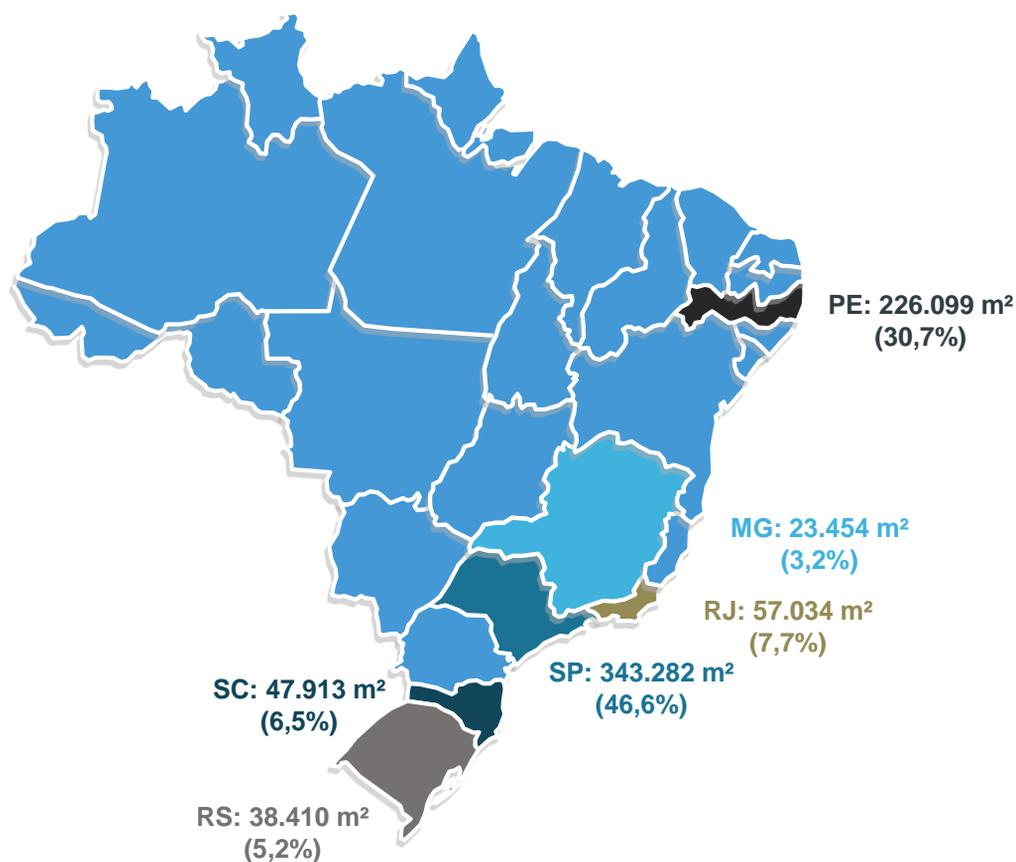
\*4,0% dos 10,0% é vacância financeira efetiva, visto que o Fundo conta com um prêmio de locação de 19 meses, a partir de julho de 2020, da vendedora do imóvel Syslog R.J.

**Composição física consolidada**  
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

**Ativos Imobiliários – Resumo do Portfólio em ABL**



**Resumo**

Condomínios	13	Número de Locatários	32
Módulos   Anexos performados	123	Inadimplência (% da receita média)	0%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física	10%
Área construída	736.191 m <sup>2*</sup>	Vacância financeira	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 – 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 <sup>2</sup>	Especulativo	Típico	Outubro <sup>1</sup>	IPCA/IBGE	28/fev/22 <sup>2</sup>	17,1%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m <sup>2</sup>	Material de Construção	Atípico	Dezembro <sup>3</sup>	IPCA/IBGE	01/fev/36 <sup>4</sup>	15,0%
Dia%	SP	Americana	30.345 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Abril	IPC/Fipe	31/mar/30	4,1%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	15/jul/33	2,9%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Abril	IGP-M	31/ago/22	2,1%
Autopel <sup>9</sup>	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m <sup>2</sup>	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	2,0%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Janeiro	IGP-M	01/jan/23	1,4%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m <sup>2</sup>	Saúde	Típico	Agosto	IGP-M	01/ago/27	0,3%
Indusback	SP	Barueri	1.713 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Março	IGP-M	Indeterminado	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	28/dez/23	0,2%
Ecopaper <sup>9</sup>	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m <sup>2</sup>	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	0,2%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/abr/23	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m <sup>2</sup>	Saúde	Típico	Agosto	IGP-M	01/ago/27	0,1%
RR Log Logística	SP	Barueri	581 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Janeiro	IGP-M	01/ago/24	0,1%
Panasonic do Brasil <sup>7</sup>	MG	Itapeva	23.454 m <sup>2</sup>	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/mar/29	3,2%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Maio	IGP-M	30/abr/24	0,8%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	3.000 m <sup>2</sup>	Farmacêuticos	Típico	Maio	IGP-M	15/mai/21	0,4%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/jun/20 <sup>5</sup>	0,3%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.896 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IGP-M	14/out/22	0,3%
Eletronbras	RJ	Duque de Caxias	1.891 m <sup>2</sup>	Energia	Típico	Setembro	IGP-M	31/ago/20	0,3%
Vacância Syslog <sup>6</sup>	RJ	Duque de Caxias	42.230 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5,7%
Vacância WTPP2	SP	Barueri	5.281 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,7%
<b>Subtotal Região Sudeste</b>			<b>423.769 m<sup>2</sup></b>						<b>57,6%</b>
Via Varejo <sup>12</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/dez/34	7,6%
GPA <sup>11</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/nov/34	7,3%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m <sup>2</sup>	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IGP-M	30/nov/23	4,1%
Unilever <sup>10</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/set/23	3,1%
Martin Brower	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.511 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	05/jan/22	1,2%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Fevereiro	IGP-M	01/dez/25	1,1%
Seara	PE	Cabo de Santo Agostinho	6.732 m <sup>2</sup>	Alimentos Processados	Típico	Julho	IGP-M	03/jan/22	0,9%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Setembro	IGP-M	01/jan/22	0,7%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/dez/24	0,7%
Aurora	PE	Cabo de Santo Agostinho	4.645 m <sup>2</sup>	Alimentos Processados	Típico	Setembro	IGP-M	10/abr/20 <sup>5</sup>	0,6%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	14/ago/20	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.262 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3,2%
<b>Subtotal Região Nordeste</b>			<b>226.099 m<sup>2</sup></b>						<b>30,7%</b>
Lojas Renner <sup>9</sup>	SC	São José	47.913 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/nov/29	6,5%
Via Varejo <sup>8</sup>	RS	Cachoeirinha	38.410 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/mai/35	5,2%
<b>Subtotal Região Sul</b>			<b>86.323 m<sup>2</sup></b>						<b>11,7%</b>
<b>Total</b>			<b>736.191 m<sup>2</sup></b>						<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> 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..

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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..

<sup>4</sup> A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir de junho de 2020.

<sup>5</sup> Locatária segue ocupando e em negociação dos termos para um novo contrato.

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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

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

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

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**Especulativo Cajamar**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 34  
**Área construída:** 125.717 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**CD Leroy**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 34  
**Área construída:** 110.209 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**Condomínio DDC RJ**  
Duque de Caxias, RJ  
Avenida OL-1  
**Área construída:** 57.034 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**CD Renner**  
São José, SC  
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n  
**Área construída:** 47.913 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**CD Via Varejo**  
Cachoeirinha, RS  
Rua Lenine Queiróz, 333  
**Área construída:** 38.410 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**Santana Business Park**  
Santana de Parnaíba, SP  
Est. Tenente Marques, 1.818  
**Área construída:** 31.221 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**CD Dia Americana**  
Americana, SP  
Rua João de Pádua, 245  
**Área construída:** 30.345 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**WTTP II**  
Barueri, SP  
Av. Ceci, 1.649  
**Área construída:** 24.654 m<sup>2</sup>\*  
**Participação:** \*80%



**CD Panasonic**  
Itapeva, MG  
Estrada do Mandu, 250  
**Área construída:** 23.454 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



**CD Unilever (MM1)**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225  
**Área construída:** 23.025 m<sup>2</sup>\*  
**Participação:** \*90%



**CD Dia Ribeirão**  
Ribeirão Preto, SP  
Via José Luiz Galvão, 1.905  
**Área construída:** 21.136 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>, 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 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 m<sup>2</sup>, 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 (01/01)

---

### Comunicado ao Mercado - 12/08/20 - BTS 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 firmou, em 12/08/20, o Instrumento Particular de Carência de Aluguel (“Termo”) com a LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.438.784/0001-05 (“Leroy”), nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação na Modalidade “Built To Suit” e Outras Avenças, celebrado em 30/05/2018 e seus aditamentos, cujo objeto é a locação de imóvel construído sob medida para a Leroy, com área bruta locável de 110.208,97 m<sup>2</sup>, localizado na Rodovia dos Bandeirantes, km 34, no município de Cajamar, Estado de São Paulo (“Imóvel”).

Por meio do Termo, as Partes estabeleceram: (i) a data de início do prazo locatício em 01/07/2020, referente à totalidade do Imóvel (Fase 1 e Fase 2); (ii) o valor do aluguel mensal, correspondente a R\$ 1.637.355,79 (um milhão, seiscentos e trinta e sete mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e nove centavos), equivalente a R\$ 0,08/cota, considerando o número atual de cotas emitidas pelo Fundo; e (iii) carência em relação ao pagamento do aluguel mensal de 1,5 meses do prazo da locação, por mera liberalidade do Fundo, obrigando-se a Leroy a pagar o primeiro aluguel, em valor proporcional, com vencimento em 10/09/2020 (“Período de Carência”). Durante o Período de Carência, o Fundo continuará a fazer jus ao Prêmio de Locação, conforme valores e métricas indicadas no Comunicado ao Mercado de 23/07/2020, de forma que o Fundo não terá nenhum impacto em seu resultado em decorrência da carência concedida. Cabe ressaltar que os valores indicados no item (ii) acima não representam uma garantia de rentabilidade, observado ainda que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

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 informações do Comunicado ao Mercado podem ser conferidas no site da CVM e no site do fundo ([www.xpasset.com.br/xplog](http://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.