



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\$ 2.264.718.172,64*

*Pro forma

Número de Cotistas:

225.449

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 novembro de 2020, foi declarada a distribuição de R\$ 0,58/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/11/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,5% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 127,80/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 6,2% se considerar o valor da 4ª emissão (R\$ 113,08/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 14/12/2020.

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, sem prejuízo de tal volume ser majorado em razão da distribuição de Cotas Adicionais. O valor de emissão por cota, incluindo custos, será de R\$ 117,38. Vale mencionar que a oferta ainda não foi registrada na CVM, servindo o comunicado apenas para divulgar a sua aprovação (*vide* maiores informações na página 9 deste relatório ou no próprio site da CVM).

Com relação à ocupação das áreas vagas, foi publicado Comunicado ao Mercado em 19/11/2020 sobre a formalização da locação de 2.605 m² de ABL, no condomínio Syslog Galeão, em Duque de Caxias/RJ, para a Superprix (rede de supermercados). O prazo locatício será de 60 meses e iniciará em dezembro de 2020 (*vide* maiores detalhes na página 10 ou na CVM).

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.

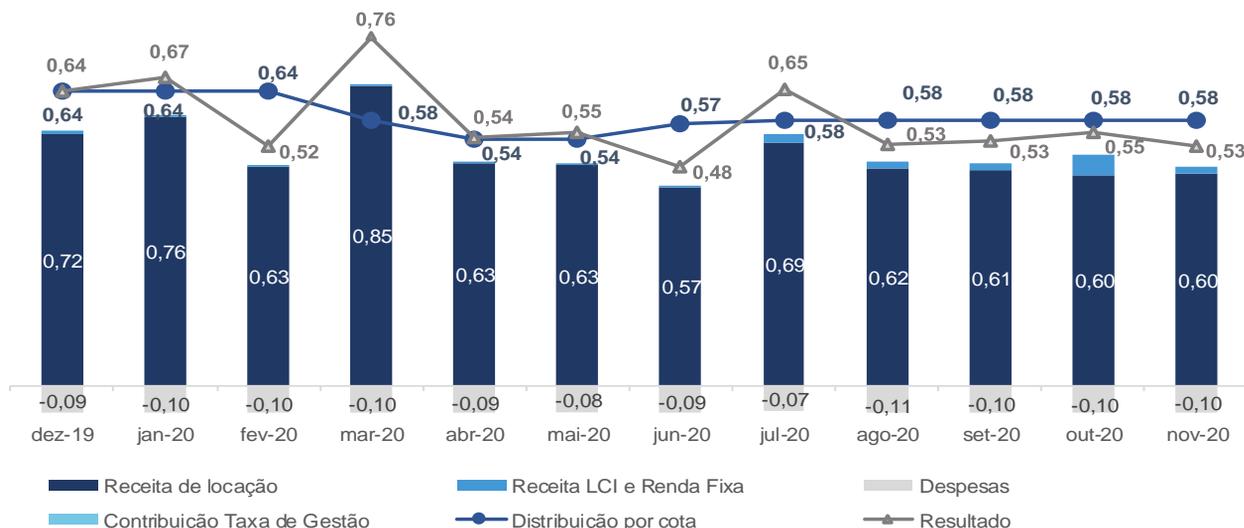
Distribuição de Rendimentos

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\$) | nov-20 | 2020 | 12 meses |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Receitas¹ | 12.936.925 | 130.208.270 | 141.277.255 |
| Receita de Locação | 9.053.427 | 85.373.267 | 91.613.779 |
| Lucros Imobiliários | 0 | 0 | 0 |
| Receitas FII | 3.684.754 | 43.321.453 | 48.021.453 |
| Receitas CRI | 0 | 0 | 0 |
| Receita LCI e Renda Fixa | 198.744 | 1.513.551 | 1.642.023 |
| Despesas² | -2.029.503 | -18.603.327 | -19.909.511 |
| Despesas Imobiliárias | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Operacionais | -2.029.503 | -18.603.327 | -19.909.511 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 0 |
| Resultado | 10.907.422 | 111.604.943 | 121.367.744 |
| Rendimento distribuído | 12.039.320 | 113.792.463 | 123.564.928 |
| Distribuição média por cota | 0,58 | 0,58 | 0,59 |

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:

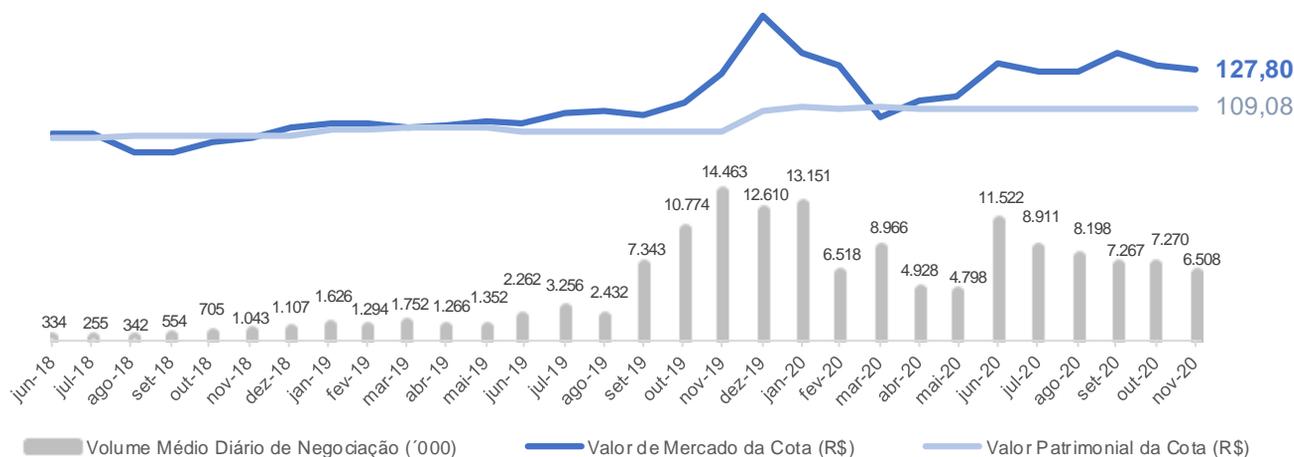


³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

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 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 1.012.767 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 130,2 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 6,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 127,80 por cota.

| XP Log FII (em R\$) | nov-20 | 2020 | 12 meses |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado | 130.154.674 | 1.852.937.898 | 2.117.756.557 |
| Negociações (qtd. cotas) | 1.012.767 | 14.953.789 | 16.884.917 |
| Giro (Volume negociado / Valor de mercado)* | 4,9% | 83,3% | 94,9% |
| Valor de mercado | | | 2.652.801.982 |
| Quantidade de cotas | | | 20.757.449 |

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

Rentabilidade

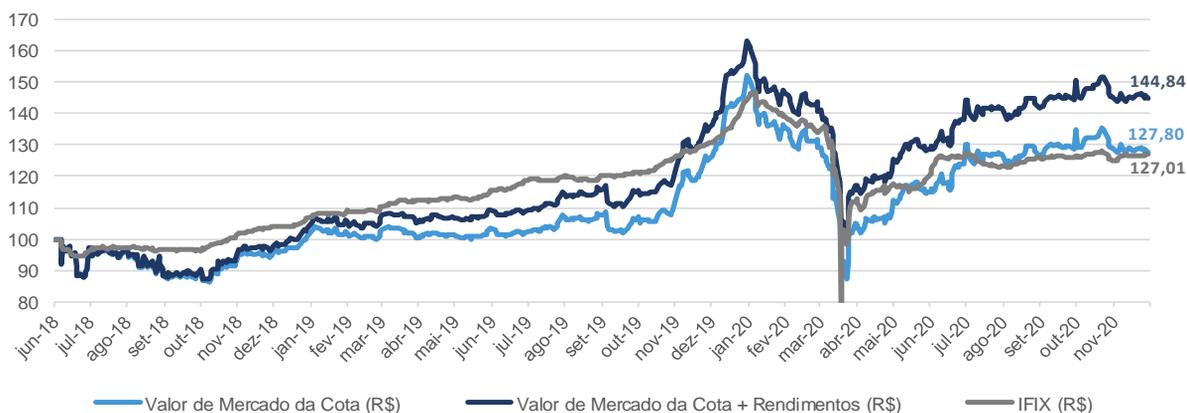
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$) | nov-20 ⁵ | 2020 ⁶ | 12 ⁷ meses |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido⁸ | 2.264.218.173 | 1.939.682.148 | 1.915.845.422 |
| Valor Patrimonial da Cota | 109,08 | 108,55 | 107,71 |
| Valor Mercado da Cota | 127,80 | 124,03 | 125,29 |
| Ganho de capital bruto | -0,48% | -15,84% | 2,27% |
| TIR Bruta (% a.a.)⁹ | - | - | 7,70% |
| Retorno Total Bruto | -0,03% | -11,64% | 7,89% |
| IFIX | 1,52% | -12,16% | -2,70% |
| Diferença vs IFIX | -1,55% | 0,52% | 10,59% |

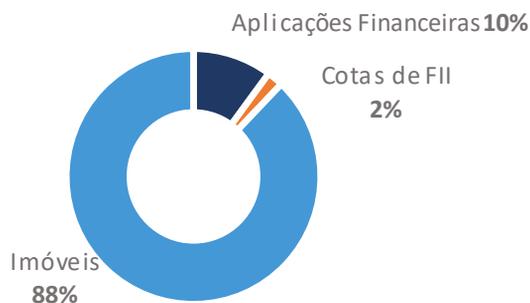
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "nov-20", em 30/12/19 para "2020", em 30/11/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/11/20. 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)

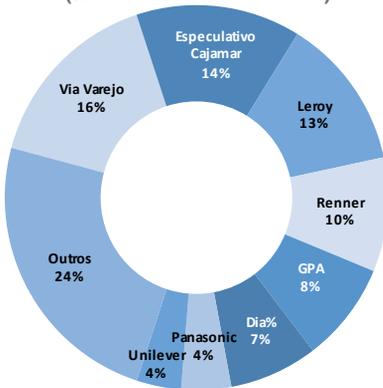


¹⁰Considera o valor do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

*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.

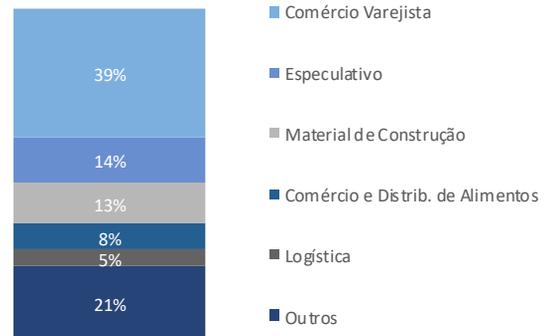
Portfólio

Locatários
 (% da receita imobiliária¹⁰)



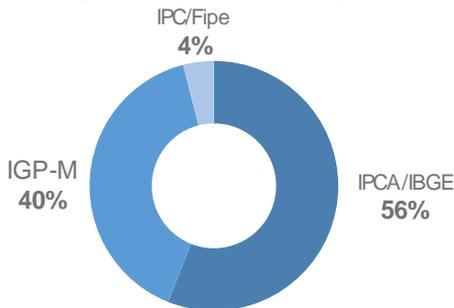
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários
 (% da receita imobiliária¹⁰)



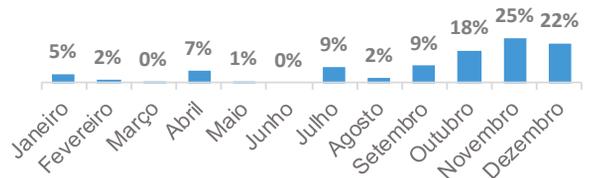
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
 (% da receita imobiliária¹⁰)



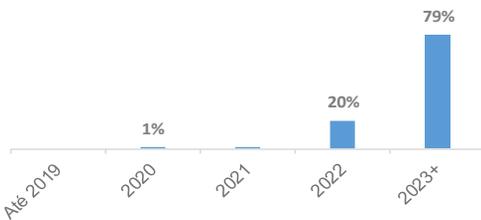
Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
 (% da receita imobiliária¹⁰)



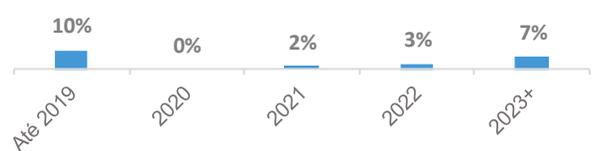
Fonte: XP Asset Management

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

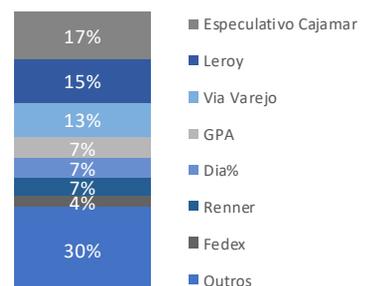
Evolução da vacância física
 (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

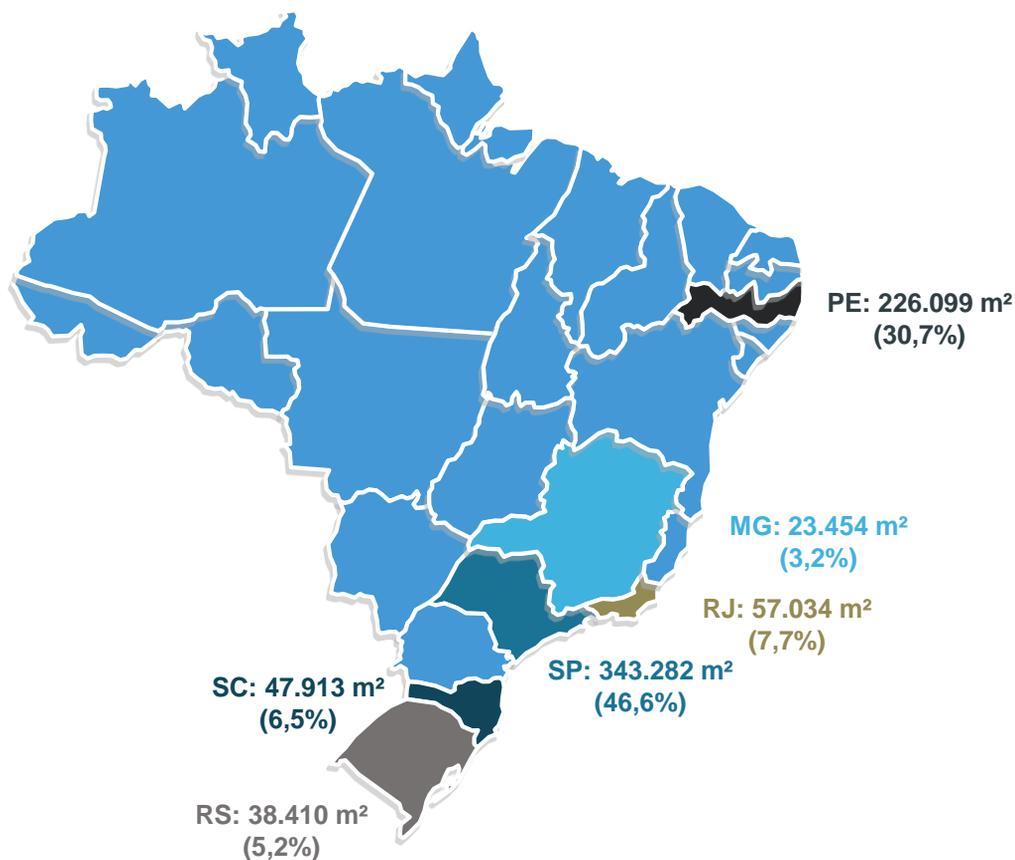
*4 pontos percentuais, dos 10,0% acima, se trata de vacância financeira efetiva, visto que o Fundo conta com um prêmio de locação de 19 meses, a partir de julho de 2020, da vendedora do imóvel Syslog RJ.

Composição física consolidada
 (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------|
| Condomínios | 13 | Número de Locatários | 32 |
| Módulos Anexos performados | 123 | Inadimplência (% da receita média) | 0,41% |
| Empreendimentos em construção | 2 | Vacância física | 10% |
| Área construída | 736.191 m ^{2*} | 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 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% |
| 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% |
| Vacância Syslog ⁶ | RJ | Duque de Caxias | 42.230 m ² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 5,7% |
| 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 - 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.

A oferta ainda não foi objeto de registro na CVM, servindo o presente comunicado apenas para divulgar a sua aprovação. As informações do Fato Relevante e do Ato do Administrador podem 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 – Nova Locação no Syslog Galeão

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 Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, comunicou em 19/11/2020 aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou o contrato de locação não residencial (“Contrato”) com a SUPERPRIX LOJAS DE ALIMENTOS LTDA, empresa varejista com atuação em supermercados na região metropolitana do Rio de Janeiro/RJ, relativo ao módulo C6 do condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, com área bruta locável total de 2.604,90 m² (dois mil, seiscentos e quatro virgula noventa metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 01/12/2020 (“Prazo”).

A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,0261 por cota. A partir do 25º mês a receita mensal decorrente do Contrato, por cota, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0020 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não consideram o prêmio de locação a qual o Fundo faz jus, e continuará recebendo independentemente de qualquer nova locação, conforme Fato Relevante publicado em 03 de agosto de 2020. Com este novo Contrato, considerando o portfólio atual do Fundo, a vacância dos imóveis será reduzida de 9,61% para 9,25%.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e 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.

As informações do Comunicado ao Mercado podem ser conferidas 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.

