



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\$ 2.992.564.135,82

Número de Cotistas:

256.069

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtex 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 março de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,59/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/03/2021, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,0% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 116,18/cota). O pagamento será realizado no dia 15/04/2021.

No mercado secundário, o volume de negociação da cota com o *ticker* XPLG11 foi de R\$ 177,8 milhões (média diária de R\$ 7,7 milhões), o que corresponde a uma redução de 13% na média diária em relação ao mês anterior como possível reflexo de maior volatilidade do mercado durante o mês de março.

Os eventos deste mês que impactaram o resultado recorrente do Fundo foram: (i) o recebimento do primeiro prêmio de locação do Syslog São Paulo (maiores detalhes nas páginas 8 e 9); e (ii) o recebimento de uma locação inadimplente, a qual reduziu o indicador de inadimplência de 2,55% para 0,45% da Receita de Locação mensal média do Fundo, restando apenas uma única pendência cujas tratativas com vistas à solução estão sendo conduzidas pela Gestora.

A Demonstração Financeira de 2020, auditada pela Ernst & Young, está disponível para consulta na CVM e traz todas as informações relevantes sobre o último exercício fiscal bem como o valor justo atualizado de cada imóvel investido pelo Fundo.

Cumpra ressaltar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de rendimentos de distribuições em consonância com projeções de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo. Além disso, o time permanece focado na originação e estruturação de operações para alocação dos recursos captados, conforme previsto no Fato Relevante da Oferta Restrita publicado em 03/12/2020, e, em conjunto com *players* renomados de mercado, na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas.

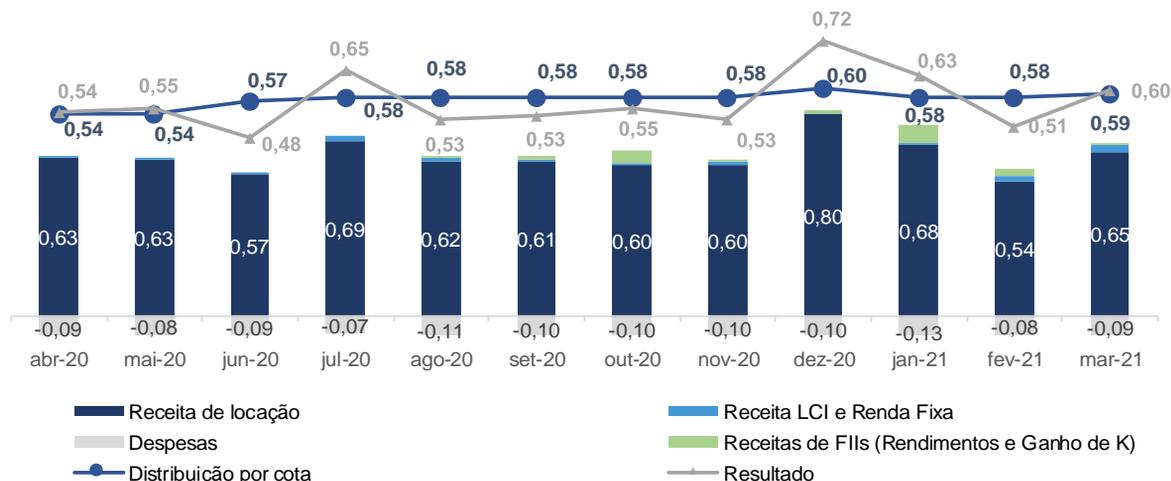
Distribuição de Rendimentos

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\$) | mar-21 | 2021 | 12 meses |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Receitas¹ | 18.559.521 | 50.286.168 | 163.127.833 |
| Receita de Locação | 17.709.698 | 46.417.550 | 155.950.118 |
| Lucros Imobiliários | 0 | 0 | 0 |
| Receitas Rendimentos FII | 156.907 | 828.155 | 1.717.744 |
| Receitas Ganho de Capital FII | 0 | 1.659.059 | 2.545.122 |
| Receitas CRI | 0 | 0 | 0 |
| Receitas LCI e Renda Fixa | 692.917 | 1.381.404 | 2.914.850 |
| Despesas² | -2.410.734 | -7.163.848 | -23.245.918 |
| Despesas Imobiliárias | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Operacionais | -2.410.734 | -7.163.848 | -23.245.918 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 0 |
| Resultado | 16.148.787 | 43.122.320 | 139.881.915 |
| Rendimento distribuído³ | 15.989.626 | 43.747.562 | 141.593.269 |
| Distribuição média por cota | 0,59 | 0,58 | 0,58 |

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (fundo que auferir locação nos ativos do Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE). 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 Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos. Receitas Ganho de Capital FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. 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:

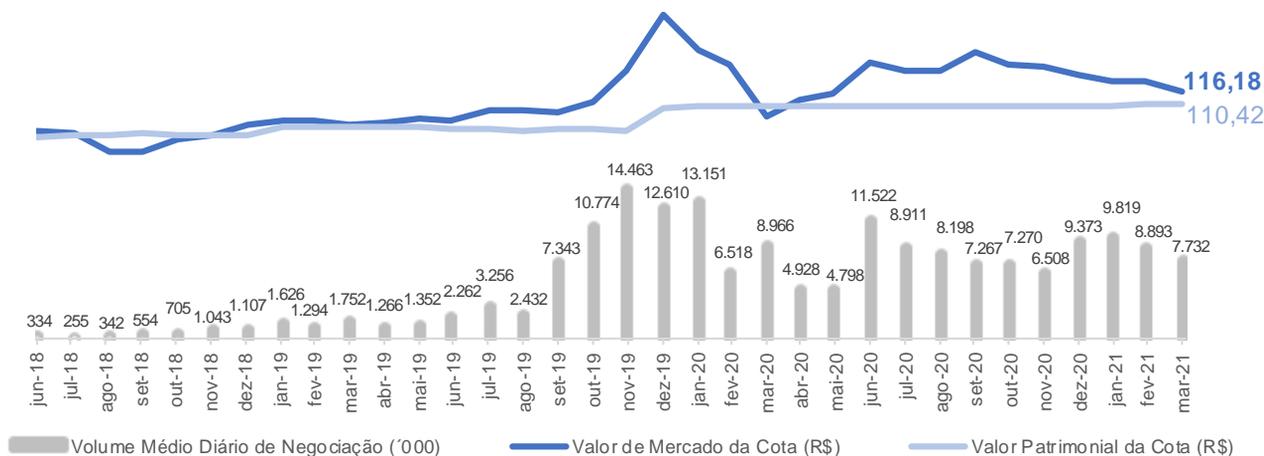


³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: 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 1.546.627 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 177,8 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 7,7 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 116,18 por cota.

| XP Log FII (em R\$) | mar-21 | 2021 | 12 meses |
|--|-------------|-------------|---------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado | 177.825.919 | 524.461.943 | 1.988.637.220 |
| Negociações (qtd. cotas) | 1.546.627 | 4.293.051 | 16.195.825 |
| Giro (Volume negociado / Valor de mercado)* | 5,6% | 17,6% | 78,7% |
| Valor de mercado | | | 3.148.601.267 |
| Quantidade de cotas | | | 27.101.061 |

*Cálculo realizado considerando a média móvel. Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

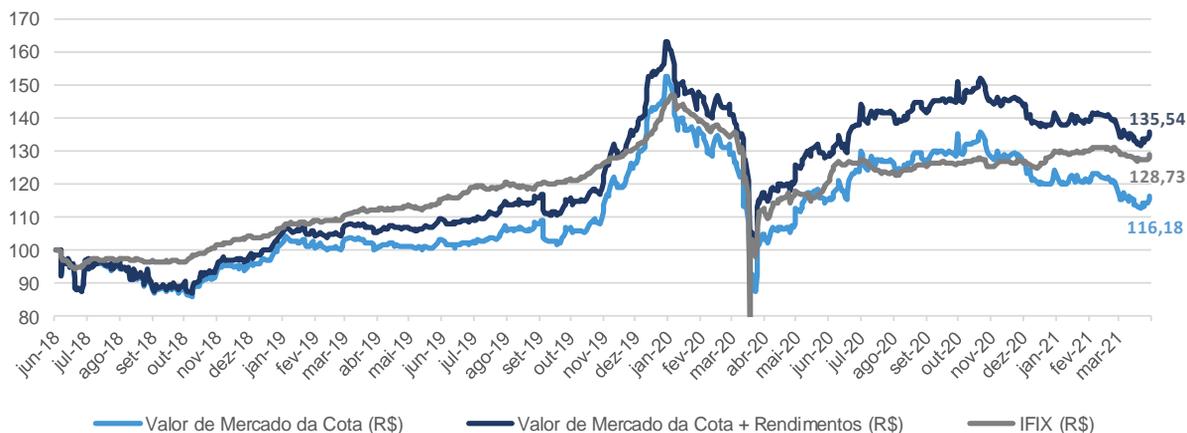
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$) | mar-21 ⁵ | 2021 ⁶ | 12 ⁷ meses |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido⁸ | 2.992.564.136 | 2.745.031.478 | 2.527.818.407 |
| Valor Patrimonial da Cota | 110,42 | 110,05 | 109,61 |
| Valor Mercado da Cota | 116,18 | 118,86 | 121,98 |
| Ganho de capital bruto | -3,12% | -5,85% | 11,69% |
| TIR Bruta (% a.a.)⁹ | - | - | 18,37% |
| Retorno Total Bruto | -2,63% | -4,44% | 18,29% |
| IFIX | -1,39% | -0,80% | 14,15% |
| Diferença vs IFIX | -1,24% | -3,64% | 4,13% |

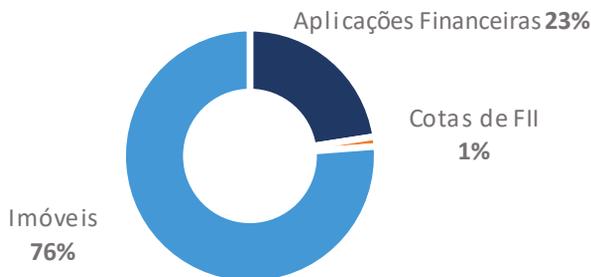
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mar-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "mar-21", em 29/12/20 para "2021", em 30/03/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/03/21. 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)

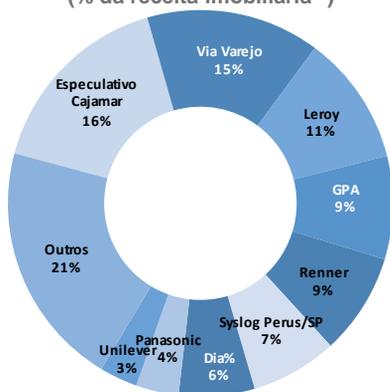


¹⁰Considera o valor do aluguel nominal integral. Fonte: XP Asset Management

*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.

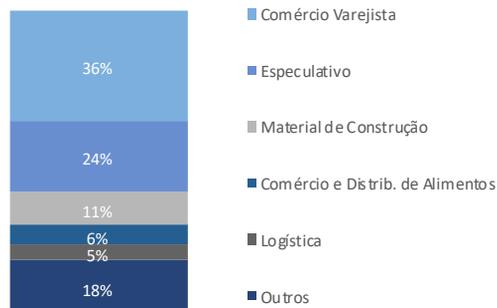
Portfólio

Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



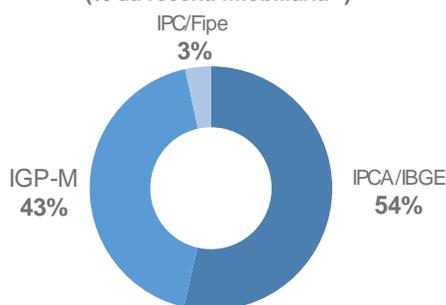
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



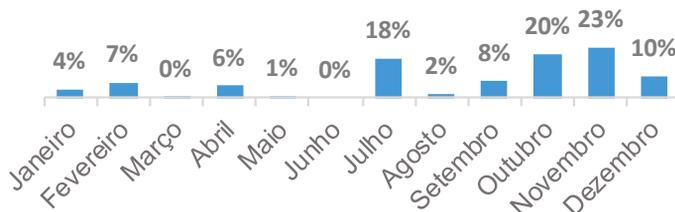
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



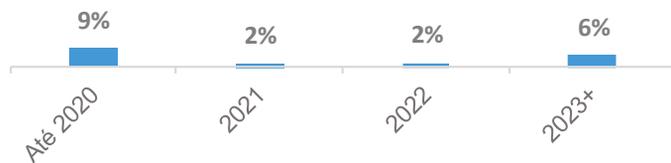
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

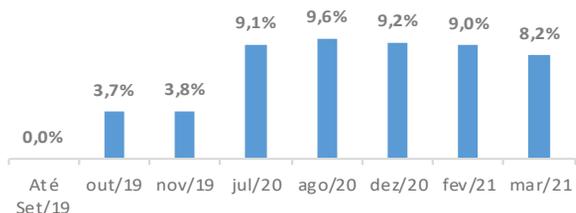
Revisional dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



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

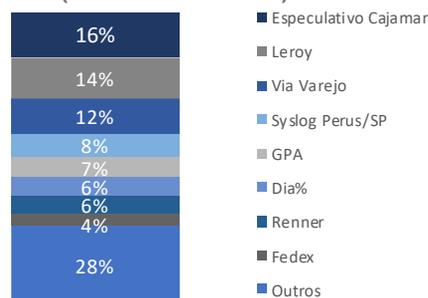
Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância física (% da área construída)



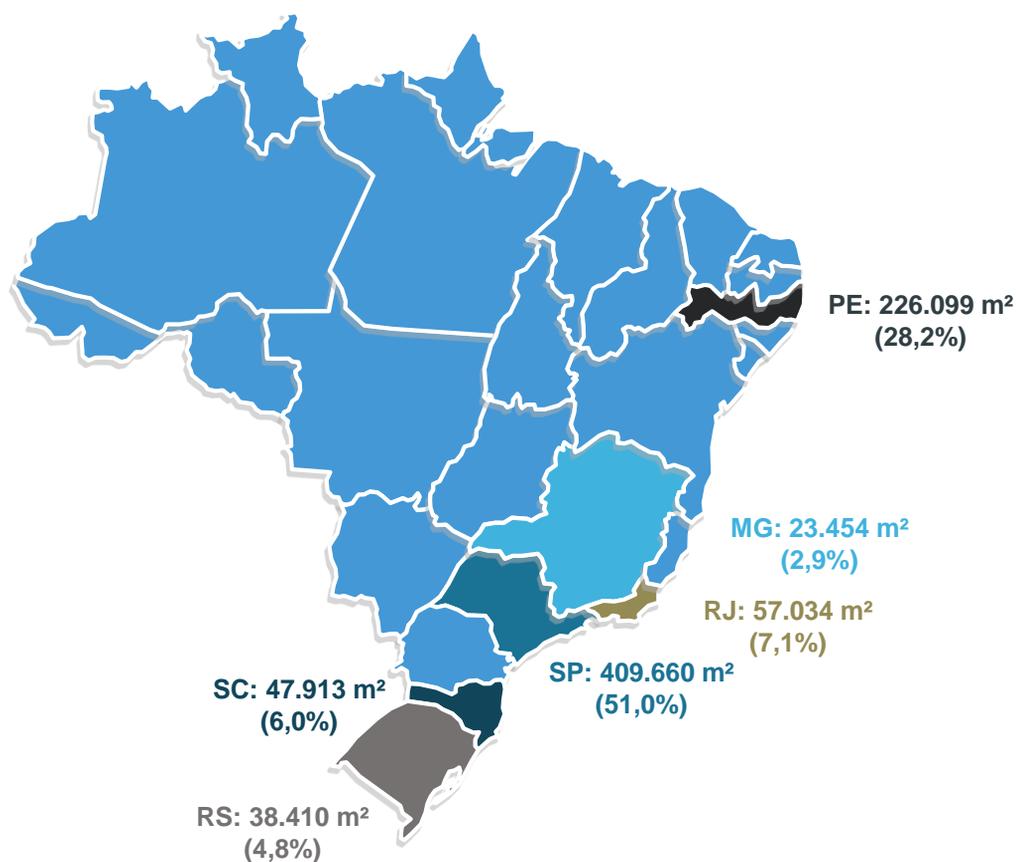
Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------|
| Condomínios | 14 | Número de Locatários | 33 |
| Módulos Anexos performados | 124 | Inadimplência (% da receita média) | 0,45% |
| Empreendimentos em construção | 2 | Vacância física | 8,2% |
| Área construída | 802.569 m ^{2*} | Vacância financeira | 3,2% |

*Inclui os empreendimentos em construção (vide página 8) 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 | 30/04/22 ² | 15,7% |
| Syslog São Paulo ¹³ | SP | São Paulo (Perus) | 66.378 m ² | Especulativo | Típico | Fevereiro | IGP-M | 3T21 ¹³ | 8,3% |
| Leroy Merlin | SP | Cajamar | 110.209 m ² | Material de Construção | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 01/02/36 ⁴ | 13,7% |
| Dia% | SP | Americana | 30.345 m ² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Abril | IPC/Fipe | 31/mar/30 | 3,8% |
| Dia% | SP | Ribeirão Preto | 21.136 m ² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Julho | IPCA/IBGE | 15/jul/33 | 2,6% |
| RG LOG | SP | Barueri | 15.588 m ² | Logística | Típico | Abril | IGP-M | 31/ago/22 | 1,9% |
| Autopel ⁹ | SP | Santana de Parnaíba | 14.726 m ² | Suprimentos e Papel | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 23/jul/25 | 1,8% |
| Volo | SP | Santana de Parnaíba | 10.399 m ² | Logístico | Típico | Janeiro | IGP-M | 01/jan/23 | 1,3% |
| Quest | SP | Santana de Parnaíba | 2.267 m ² | Saúde | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 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 | IPCA/IBGE | 01/ago/27 | 0,1% |
| RR Log Logística | SP | Barueri | 581 m ² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Setembro | 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 | 2,9% |
| Premier Pet | RJ | Duque de Caxias | 6.088 m ² | Comércio Varejista | Típico | Maior | IGP-M | 30/abr/24 | 0,8% |
| Jormargil | RJ | Duque de Caxias | 3.000 m ² | Farmacêuticos | Típico | Maior | IGP-M | 15/mar/21 | 0,4% |
| Tac Franquia | RJ | Duque de Caxias | 1.929 m ² | Comércio Varejista | Típico | Dezembro | IPCA/IBGE | 01/06/20 ⁵ | 0,2% |
| Total Alimentos | RJ | Duque de Caxias | 1.896 m ² | Comércio Varejista | Típico | Outubro | IGP-M | 14/out/22 | 0,2% |
| Eletrobras | RJ | Duque de Caxias | 3.781 m ² | Energia | Típico | Setembro | IGP-M | 14/set/21 | 0,5% |
| Superprix | RJ | Duque de Caxias | 2.697 m ² | Comércio Varejista | Típico | Novembro | IPCA/IBGE | 31/out/25 | 0,3% |
| Vacância Syslog ⁶ | RJ | Duque de Caxias | 37.642 m ² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 4,7% |
| Vacância WTP2 | SP | Barueri | 5.281 m ² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 0,7% |
| Subtotal Região Sudeste | | | 490.147 m² | | | | | | 61,1% |
| Via Varejo ¹² | PE | Cabo de Santo Agostinho | 56.123 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Dezembro | IGP-M | 01/dez/34 | 7,0% |
| GPA ¹¹ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 53.930 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IGP-M | 10/nov/34 | 6,7% |
| Fedex | PE | Cabo de Santo Agostinho | 30.009 m ² | Remessa Expressa | Atípico | Setembro | IGP-M | 30/nov/23 | 3,7% |
| Unilever ¹⁰ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 23.025 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Setembro | IGP-M | 11/set/23 | 2,9% |
| Martin Brower | PE | Cabo de Santo Agostinho | 8.511 m ² | Logística | Típico | Janeiro | IPCA/IBGE | 05/jan/22 | 1,1% |
| Magneti Marelli | PE | Cabo de Santo Agostinho | 8.189 m ² | Automotivo | Típico | Dezembro | IGP-M | 01/dez/25 | 1,0% |
| Seara | PE | Cabo de Santo Agostinho | 6.732 m ² | Alimentos Processados | Típico | Julho | IGP-M | 31/jan/25 | 0,8% |
| 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 | Maior | IGP-M | 14/08/2020 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 | 2,9% |
| Subtotal Região Nordeste | | | 226.099 m² | | | | | | 28,2% |
| Lojas Renner ⁹ | SC | São José | 47.913 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IPCA/IBGE | 15/nov/29 | 6,0% |
| Via Varejo ⁸ | RS | Cachoeirinha | 38.410 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IPCA/IBGE | 15/mar/35 | 4,8% |
| Subtotal Região Sul | | | 86.323 m² | | | | | | 10,8% |
| Total | | | 802.569 m² | | | | | | 100,0% |

¹ Ativo em construção. As quatro tranches liberadas totalizam R\$ 311 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.

³ Obras 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 Contrato vigente, sem alteração na ocupação, e por prazo indeterminado.

⁶ Área vaga mas conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto de 2020 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%.

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.

¹³ Imóvel em obra, com previsão de conclusão e aceite de obra no terceiro trimestre de 2021. Conforme Fato Relevante publicado em 04/03/2021, o Fundo conta com prêmio de locação, e desembolsará o remanescente do preço de aquisição conforme evolução de obras, e também após a conclusão de algumas condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda.

Ativos Imobiliários – Fotos e Endereços

A XP Asset Management é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). No portfólio de investimentos do Fundo, o CD Leroy possui o Certificado Aqua-HQE – certificação internacional de construção sustentável que, com base em determinados critérios, avalia o empreendimento desde de a concepção de projeto até a execução em 14 categorias de preocupação ambiental. Os outros ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



Cone Multimodal (MM1, MM2 e PP2)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220
Área construída: 203.074 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12-15
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Especulativo Cajamar
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 34
Área construída: 125.717 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



CD Leroy
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 34
Área construída: 110.209 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 11
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Syslog São Paulo
São Paulo (Distrito de Perus), SP
ROD Anhanguera, km 26
Área construída: 66.378 m²*
Participação: *83%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Syslog RJ
Duque de Caxias, RJ
Avenida OL-1
Área construída: 57.034 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 11
Capacidade do Piso (ton/m²): 3-5



CD Renner
São José, SC
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n
Área construída: 47.913 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



CD Via Varejo
Cachoeirinha, RS
Rua Lenine Queiróz, 333
Área construída: 38.410 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



Santana Business Park
Santana de Parnaíba, SP
Est. Tenente Marques, 1.818
Área construída: 31.221 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 13,3
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



CD Dia Americana
Americana, SP
Rua João de Pádua, 245
Área construída: 30.345 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10
Capacidade do Piso (ton/m²): 4



WTTPII
Barueri, SP
Av. Ceci, 1.649
Área construída: 24.654 m²*
Participação: *80%
Pé-direito (m): 11
Capacidade do Piso (ton/m²): 3-5



CD Panasonic
Itapeva, MG
Estrada do Mandu, 250
Área construída: 23.454 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



CD Unilever (MM1)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225
Área construída: 23.025 m²*
Participação: *90%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



CD Dia Ribeirão
Ribeirão Preto, SP
Via José Luiz Galvão, 1.905
Área construída: 21.136 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Ativos em Desenvolvimento

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. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio.

A principal atividade em andamento é a execução de acabamentos e de serviços na área externa.

Todos os galpões tiveram Habite-se e AVCB emitidos e as vistorias para recebimento do empreendimento estão em andamento.



Execução de obras – Foto Panorâmica

Obras do Syslog São Paulo – São Paulo (Distrito de Perus)/SP

As obras do Syslog São Paulo, com área construída de 79.973,00 m² (a participação do Fundo é de 83%), permanecem em conformidade com o cronograma. A previsão é que o término e o aceite das obras ocorram ao longo do 3º trimestre de 2021. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio (maiores detalhes nas páginas 8 e 9).

As principais atividades em andamento são: piso de concreto, cobertura metálica, instalações e serviços na área externa.



Execução de obras – Foto Panorâmica

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante (04/03/21) – Pagamento de preço – Syslog RJ e SP

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 Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, 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, nesta data: (i) o Primeiro Aditamento (“Aditamento RJ”) ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 31 de julho de 2020 (“SPA RJ”), com HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.598.815/0001-94 (“Vendedora”) 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 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 Primeiro Aditamento (“Aditamento SP”) e, em conjunto com o Aditamento RJ, “Aditamentos”) ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado com a Vendedora em 31 de julho de 2020 (“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, com área construída total de 79.973,00 m² (setenta e nove mil, novecentos e setenta e três metros quadrados).

Por meio dos Aditamentos, o Fundo pagou à Vendedora parte do preço total de aquisição previsto nos SPAs, no valor de R\$ 187.885.002,40 (cento e oitenta e sete milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, dois reais e quarenta centavos).

As Partes acordaram ainda que parte do preço total de aquisição do Imóvel SP será pago pelo Fundo à Vendedora em parcelas mensais, calculadas conforme fórmula abaixo, vencendo-se a primeira parcela em 10 de abril de 2021 e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes, sujeitas ao cumprimento, pela Vendedora, de certas condições previstas nos SPAs (“Parcelas Medição”):

Parcela Medição_i = Fator * y_i * Parcela Medição₀, onde:

Fator = 1/((1 - 43,39%ⁿ)), calculado com 8 casas decimais e sem arredondamento;

y_i = percentual de agregação física do Imóvel SP relativo ao i-ésimo mês e apurado no relatório mensal da gerenciadora, sendo 0 < y < 1, calculado com 2 casas decimais e sem arredondamento;

Parcela Medição₀ = R\$ 55.458.288,77 na data-base de 28 de fevereiro de 2021 (inclusive), sendo certo que tal valor será composto pela soma entre (a) as Parcelas Medição pagas até então; e (b) o saldo total a pagar das Parcelas Medição, o qual será corrigido monetariamente desde a data-base de 28 de fevereiro de 2021 (exclusive) até a data de apuração de cada uma das parcelas da Parcela Medição₀.

Além das condições comerciais já previstas nos SPAs e que foram comunicadas no Fato Relevante de 03 de agosto de 2020, nos Aditamentos foi acordado que o Fundo fará jus: (a) desde a presente data até o mês do fechamento da aquisição da REC Log SP, estimado para o 2º trimestre de 2021 (“Fechamento Aquisição SP”), do prêmio de locação relativo às obras do Imóvel SP, no valor mensal de R\$ 1.091.008,79 (um milhão, noventa e um mil, oito reais e setenta e nove centavos), a ser pago pelo Vendedor ao Fundo em parcelas mensais (“Prêmio de Locação Obras”), observado que o Prêmio de Locação Obras será reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir da data-base de 28 de fevereiro de 2021, sendo certo que a primeira parcela deve ser paga pela Vendedora ao Fundo em 10 de março de 2021 e a última parcela do Prêmio de Locação Obras será paga no mesmo dia mês do Fechamento Aquisição SP; (...)

Perguntas e Respostas (02/02)**Fato Relevante (04/03/21) – Pagamento de preço – Syslog RJ e SP**

(...) e (b) desde a presente data até o Fechamento Aquisição SP, do acréscimo ao Prêmio de Locação RJ, no valor mensal de R\$ 140.327,95 (cento e quarenta mil, trezentos e vinte e sete reais e noventa e cinco centavos) a ser pago pelo Vendedor ao Fundo em parcelas mensais (“Valor Excedente” e, em conjunto com Prêmio de Locação Obras, “Prêmio Adicionais”), observado que o Valor Excedente será reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir da data-base de 28 de fevereiro de 2021, sendo certo que a primeira parcela deve ser paga pela Vendedora ao Fundo juntamente com o Prêmio de Locação RJ, com vencimento em 24 de março de 2021, e a última parcela do Valor Excedente será paga no mesmo dia do mês do Fechamento Aquisição SP.

O Prêmio de Locação Obras (conforme definido acima) será majorado na medida em que as Parcelas Medição são desembolsadas, conforme fórmula indicadas abaixo:

Acréscimo ao Prêmio de Locação Obras = \sum Parcela Medição \times Cap Rate \div 12

Sendo,

\sum Parcela Medição = soma de todas as Parcelas Medição desembolsadas pelo Fundo até a data *i*, com 2 casas decimais e sem arredondamento;

Cap Rate = 8,12%, atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IGP-M/FGV, com 2 casas decimais e sem arredondamento.

Os Prêmios Adicionais, a serem pagos mensalmente, conforme disposto acima, equivalem a R\$0,04544 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional dos Imóveis no período indicado, não sendo, desta forma, 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.

As informações do Comunicado ao Mercado podem ser acessadas na íntegra 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 com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. 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 FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. 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, publicidade, 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 CAPITAIS 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. RELAÇÃO CO M INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

www.xpasset.com.br/xplog

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br