



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\$ 2.993.374.588,34

Número de Cotistas:

263.359

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 maio de 2021 foi declarada a distribuição de R\$ 0,61/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/05/21, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,4% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 113,64/cota). O pagamento será realizado no dia 15/06/21.

No mês, o Fundo divulgou as seguintes transações ao mercado: (i) em 20/05/21, por meio de Fato Relevante, informou sobre a assinatura de Contrato de Compra e Venda para a aquisição de 64,2% da fração ideal de um empreendimento especulativo que será desenvolvido em Extrema/MG, com área bruta total estimada de 77.351 m², sendo que o fundo fará jus a prêmio de locação conforme estabelecido nos Documentos da Transação (maiores detalhes na página 10); e (ii) em 18/05/21, por meio de Fato Relevante, informou sobre a aquisição dos galpões logísticos do empreendimento Golgi Seropédica, com 82.049 m² de ABL, locado à B2W – Companhia Digital S.A., cujo vencimento contratual estabelecido é 30/07/24 (maiores detalhes na página 11). Ainda no mês o Fundo divulgou a locação de um módulo de 1.908 m² de ABL, no Syslog RJ, para a Westwing, que atua no Comércio Varejista de móveis e utensílios domésticos.

Os principais eventos deste mês que impactaram o resultado recorrente do Fundo foram: (i) recebimento de prêmio de locação do Especulativo Extrema, nos termos do CVC (vide página 10); e (ii) recebimento da primeira locação da B2W conforme estabelecido na escritura de compra e venda do empreendimento (vide página 11).

Por fim, com as aquisições supracitadas, a Gestora completou a alocação majoritária dos recursos captados na última emissão, sem prejuízo de realizar novas aquisições oportunas, valendo destacar que o Fundo mantém em liquidez parcelas retidas de preços, caixa para manutenção e melhorias dos imóveis investidos e recursos para necessidades emergenciais. Por fim, a Gestora, em conjunto com *players* renomados de mercado, segue na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas.

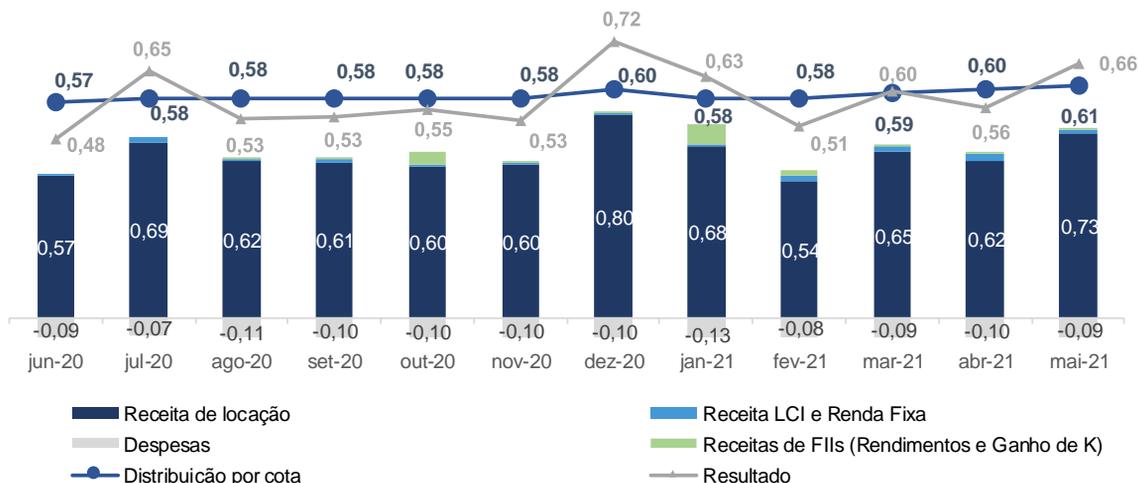
Distribuição de Rendimentos

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\$)	mai-21	2021	12 meses
Receitas¹	20.394.741	88.381.011	181.914.444
Receita de Locação	19.713.696	83.033.112	173.333.030
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	177.619	1.172.628	2.062.216
Receitas Ganho de Capital FII	0	1.659.059	2.545.122
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	503.426	2.516.212	3.974.076
Despesas²	-2.419.424	-12.216.850	-25.712.522
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.419.424	-12.216.850	-25.712.522
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	17.975.319	76.164.161	156.201.922
Rendimento distribuído³	16.531.647	76.539.846	157.894.518
Distribuição média por cota	0,61	0,59	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, 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. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. ³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

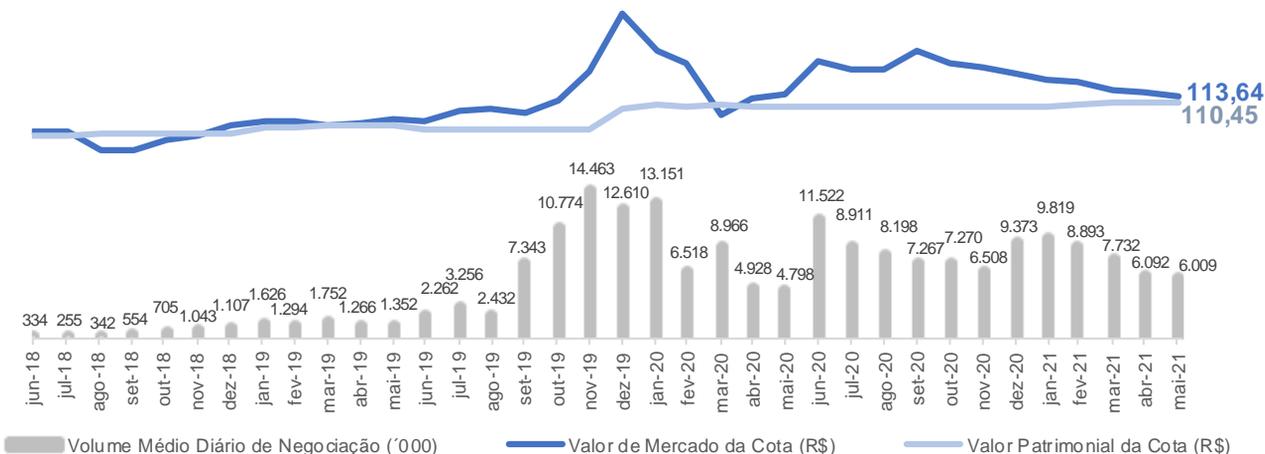


³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas⁴:



⁴ IPO do fundo em Jun/18.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 1.104.559 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 126,2 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 6,0 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 113,64 por cota.

XP Log FII (em R\$)	mai-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	126.184.931	772.485.454	2.033.199.793
Negociações (qtd. cotas)	1.104.559	6.454.257	16.516.309
Giro (Volume negociado / Valor de mercado)*	4,1%	25,5%	66,0%
Valor de mercado			3.079.764.572
Quantidade de cotas			27.101.061

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

Rentabilidade

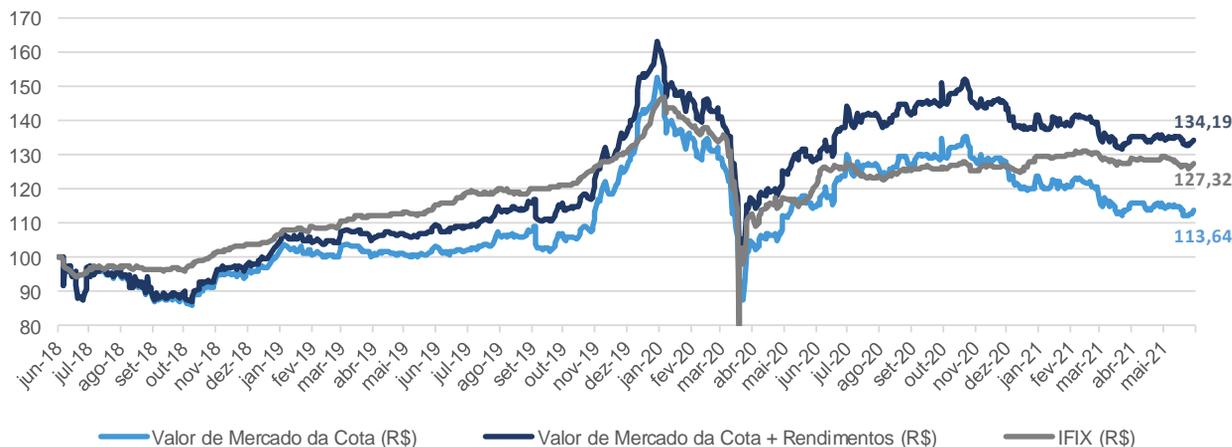
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	mai-21 ⁵	2021 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	2.993.374.588	2.843.741.854	2.456.483.873
Valor Patrimonial da Cota	110,45	110,26	109,79
Valor Mercado da Cota	113,64	117,15	122,62
Ganho de capital bruto	-1,53%	-7,91%	-0,72%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	5,00%
Retorno Total Bruto	-1,52%	-5,98%	4,87%
IFIX	-1,57%	-1,88%	6,22%
Diferença vs IFIX	0,06%	-4,09%	-1,35%

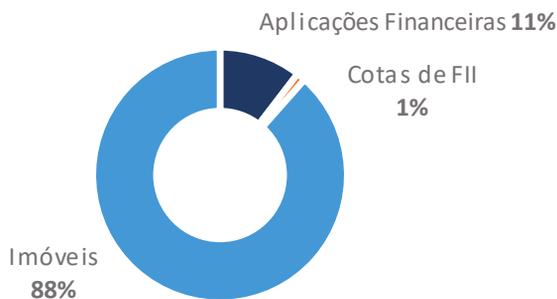
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mai-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "mai-21", em 29/12/20 para "2021", em 29/05/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/05/21. 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)

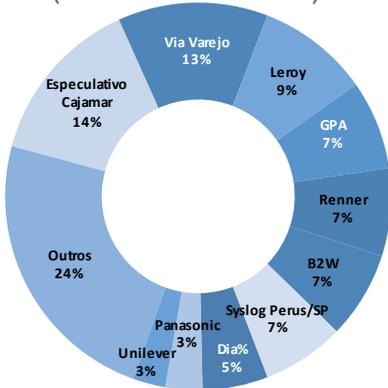


¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente. Fonte: XP Asset Management

*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 (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

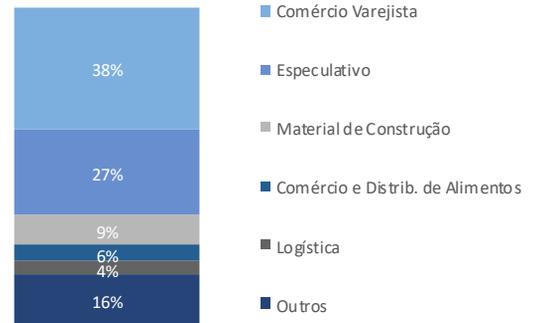
Portfólio

Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



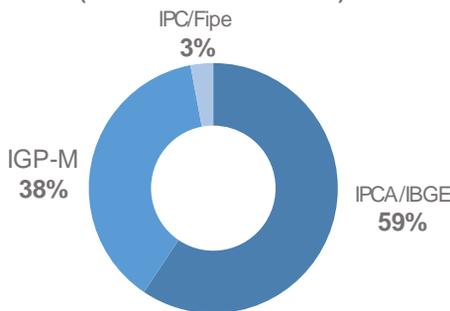
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



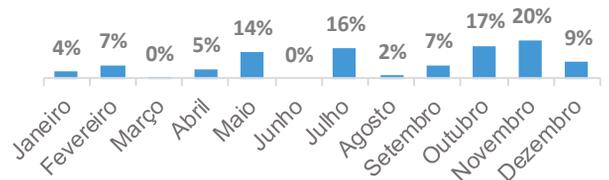
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



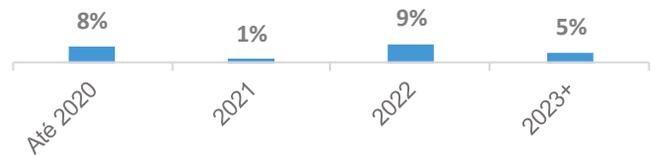
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

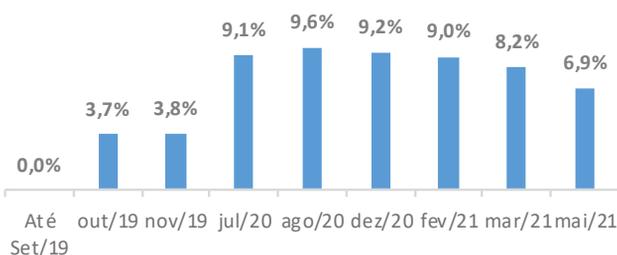
Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



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, Extrema e Syslog São Paulo.

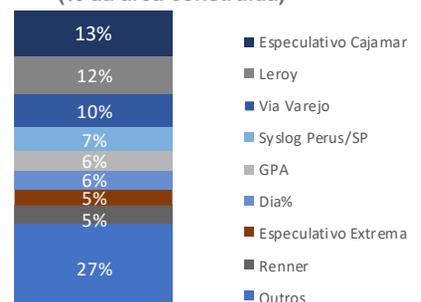
Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância física
(% da área construída)



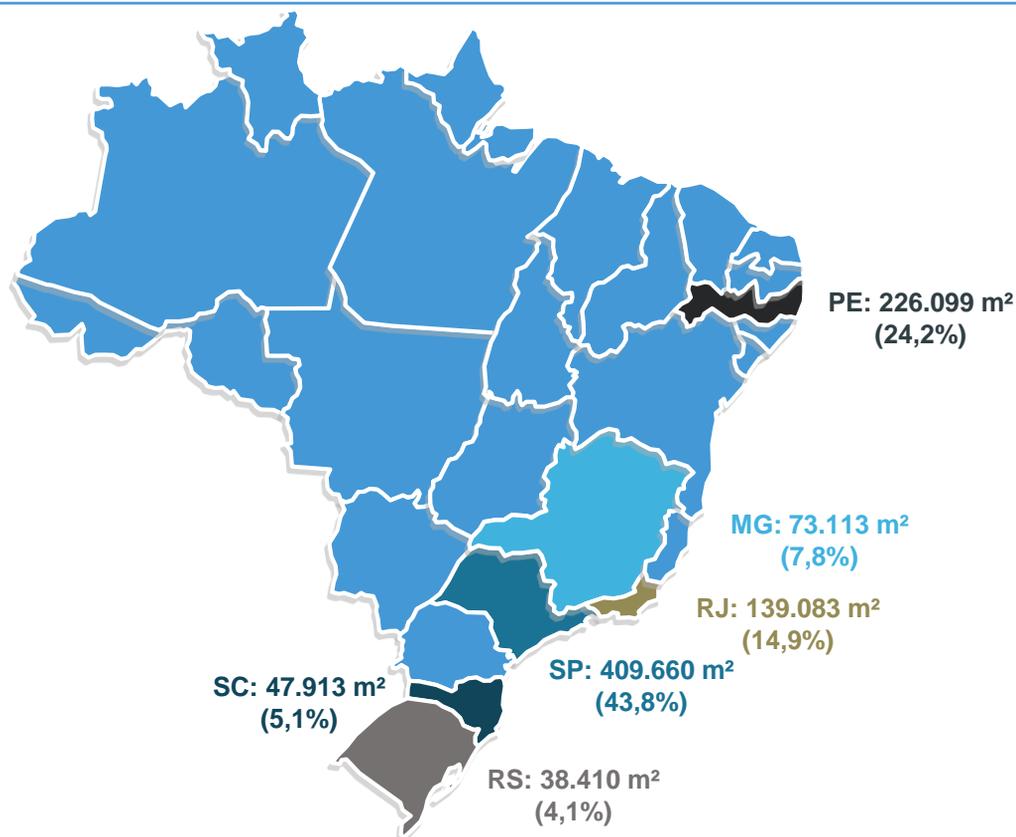
Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

Condomínios	16	Número de Locatários	35
Módulos Anexos performados	141	Inadimplência (% da receita média)	0,6%
Empreendimentos em construção	3	Vacância física	6,9%
Área construída	934.277 m ² *	Vacância financeira	3,1%

*Inclui os empreendimentos em construção (vide página 8) e foi calculada com base na participação efetiva do fundo em cada ativo.

Obrigações e Caixas Retidos pelo Fundo

Descrição/Operação	Valor (R\$ milhão)	Observações
Syslog SP	92,58	Caixa Retido do Preço - Será pago mediante cumprimento de CPs
Especulativo Extrema	88,79	Caixa Retido do Preço - Será pago mediante cumprimento de CPs
Especulativo Cajamar	51,18	Caixa Retido do Preço - Será pago mediante cumprimento de CPs
WTTP2	7,79	Caixa Retido do Preço - Será pago mediante cumprimento de CPs
SBP	1,58	Caixa Retido do Preço - Será pago mediante cumprimento de CPs
Outros Contas a Pagar	18,65	Tais como rendimentos declarados, taxas e etc.
Total de Obrigações/Capital Comprometido (a)	260,57	
Liquidez atual do Fundo (b)	459,20	Sem descontar os caixas retidos de preços a pagar
Liquidez Efetivamente Disponível (= b - a)	198,62	
Liquidez Efetivamente Disponível / PL Contábil (%)	6,64%	

Observação adicional: o XP Log detém 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui um Contas a Pagar conforme abaixo (vide também o Fato Relevante de 18/12/2019):

Obrigações	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever)	55,50	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Especulativo Cajamar ¹	SP	Cajamar	125.717 m ²	Especulativo	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/04/22 ²	13,5%
Syslog Perus ¹³	SP	Perus	66.378 m ²	Especulativo	Típico	Fevereiro	IGP-M	31/10/22 ¹³	7,1%
Leroy Merlin ³	SP	Cajamar	110.209 m ²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/02/36 ⁴	11,8%
Dia%	SP	Americana	30.345 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Abril	IPC/Fipe	31/mar/30	3,2%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	15/jul/33	2,3%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	31/ago/22	1,7%
Autopel ⁹	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	1,6%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m ²	Logístico	Típico	Janeiro	IGP-M	01/jan/23	1,1%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/ago/27	0,2%
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	2,5%
Especulativo Extrema ¹⁴	MG	Extrema	49.659 m ²	Especulativo	Típico	Maio	IPCA/IBGE	01/06/2023 ¹⁴	5,3%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/jul/24	8,8%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IGP-M	30/abr/24	0,7%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	3.000 m ²	Farmacêuticos	Típico	Maio	IGP-M	15/mai/21	0,3%
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%
Eletronbras	RJ	Duque de Caxias	3.781 m ²	Energia	Típico	Setembro	IGP-M	14/set/21	0,4%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	1.908 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/mai/26	0,2%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	2.697 m ²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	31/out/25	0,3%
Vacância Syslog RJ ⁶	RJ	Duque de Caxias	35.734 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3,8%
Vacância WTPP2	SP	Barueri	5.281 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,6%
Subtotal Região Sudeste			621.855 m²						66,6%
Via Varejo ¹²	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/dez/34	6,0%
GPA ¹¹	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/nov/34	5,8%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m ²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IGP-M	30/nov/23	3,2%
Unilever ¹⁰	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/set/23	2,5%
Martin Brower	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.511 m ²	Logística	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	05/jan/22	0,9%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	01/dez/25	0,9%
Seara	PE	Cabo de Santo Agostinho	6.732 m ²	Alimentos Processados	Típico	Julho	IGP-M	31/jan/25	0,7%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m ²	Automotivo	Típico	Setembro	IGP-M	01/jan/22	0,6%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m ²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/dez/24	0,6%
Aurora	PE	Cabo de Santo Agostinho	4.645 m ²	Alimentos Processados	Típico	Agosto	IGP-M	31/jul/25	0,5%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	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	2,5%
Subtotal Região Nordeste			226.099 m²						24,2%
Lojas Renner ⁹	SC	São José	47.913 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/nov/29	5,1%
Via Varejo ⁸	RS	Cachoeirinha	38.410 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/mai/35	4,1%
Subtotal Região Sul			86.323 m²						9,2%
Total			934.277 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. 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 até fev/2022.

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 construção, 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 (até 13 meses após a entrega financeira, a ocorrer até o 3T21), 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. Vale mencionar que a ABL apresentada na tabela está ponderada pela participação do Fundo no empreendimento, a saber, 83%.

¹⁴ Imóvel em estágio inicial de construção, com previsão de conclusão e aceite de obra no quarto trimestre de 2022. Conforme Fato Relevante publicado em 20/05/2021, 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. Vale mencionar que a ABL apresentada na tabela está ponderada pela participação do Fundo no empreendimento, a saber, 64,2%.

Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

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 N° 2.220
Área construída: 203.074 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12-15
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



CD B2W
Seropédica, RJ
ROD Pres.Dutra/Arco Metropoli.
Área construída: 82.049 m²
Participação: 100%
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



WTTP II
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 Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

Obras do Centro Logístico Especulativo – Cajamar/SP

As obras do Centro Logístico Especulativo, com área construída de 125.717,0 m² foram concluídas e o empreendimento está em fase de vistorias de *checklist* para recebimento definitivo do imóvel pelo Fundo.

Todos os galpões tiveram Habite-se e AVCB emitidos.



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.

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



Execução de obras – Foto Panorâmica

Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do Especulativo Extrema, com área construída de 77.351 m² (a participação do Fundo é de 64,2%), serão iniciadas em jun/21 conforme o cronograma. O término está previsto para que ocorra ao longo do 4º trimestre de 2022. 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 na página 10).

As principais atividades em andamento são: mobilização e instalação de canteiro para início das obras em junho.



Foto do Terreno – Obras em Estágio Inicial

Perguntas e Respostas (01/03)

Comunicado ao Mercado (25/05/21) – Nova Locação - Syslog RJ

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, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou nesta data o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”) com a **WESTWING COMÉRCIO VAREJISTA S.A.**, empresa com atuação no comércio varejista de móveis, utensílios domésticos e de artigos de decoração, relativo ao módulo B4 do condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ (“Imóvel”), com área bruta locável total de 1.907,99 m² (um mil, novecentos e sete vírgula noventa e nove metros quadrados), com prazo de vigência de 61 (sessenta e um) meses a partir de 1º/05/2020 (“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\$ 0,0169 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\$ 0,0011 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não consideram o prêmio de locação ao qual o Fundo faz jus em relação ao mesmo Imóvel, e que continuará recebendo independentemente de qualquer nova locação, conforme destacado no Fato Relevante publicado em 03 de agosto de 2020 e disponível na CVM para consulta. Com este novo Contrato, considerando os dados de abril de 2021 do portfólio do Fundo, a vacância dos imóveis será reduzida de 8,2% para 8,0%.

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. O Comunicado ao Mercado pode ser consultado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (02/03)

Fato Relevante (20/05/21) – Assinatura de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel em Extrema/MG

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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, vem, por meio deste, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou, em 18 de maio de 2021, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Frações Ideais de Imóveis e Outras Avenças, conforme aditado (“Documentos da Transação”) com **EXTREMA I 60 LOG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, empresa limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequitita, nº 145, 7º andar, conjunto 73, sala 35, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 35.293.738/0001-79 (“Vendedora”), cujo o objeto é a aquisição da fração ideal de 64,20% (sessenta e quatro vírgula vinte por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nºs 17.033, 23.435 e 22.333 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG, localizados no bairro dos Tenentes no Município de Extrema/MG (“Imóveis”), que possuirão área construída total estimada de 77.351 m² (setenta e sete mil, trezentos e cinquenta e um metros quadrados). O preço pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis será de R\$ 169.817.174,02 (cento e sessenta e nove milhões, oitocentos e dezessete mil, cento e setenta e quatro reais e dois centavos) (“Preço Total de Aquisição”). O Preço Total de Aquisição será pago pelo Fundo à Vendedora da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 46.417.140,51 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e quarenta reais e cinquenta e um centavos) foi pago nesta data pelo Fundo (“Sinal”); (b) o valor de R\$ 123.400.033,50 (cento e vinte e três milhões, quatrocentos mil, trinta e três reais e cinquenta centavos) (“Saldo Remanescente”) será pago após o cumprimento de certas condições pactuadas entre as Partes nos Documentos da Transação. Além disso, nos Documentos da Transação, foi pactuado entre as Partes que a Vendedora realizará o pagamento de Prêmio de Locação em favor do Fundo, conforme definido abaixo.

O Prêmio de Locação devido no período entre a data de assinatura do Compromisso e o mês subsequente à data de entrega das obras (prevista para o 4º trimestre de 2022), será calculado conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Locação 1”):

Prêmio de Locação 1 = Base de Cálculo 1 x 9,25% ÷ 12, sendo:

Base de Cálculo 1 = R\$ 135.207.077,83 (cento e trinta e cinco milhões, duzentos e sete mil, setenta e sete reais e oitenta e três centavos). O Prêmio de Locação 1 será atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata die* desde a presente data até o mês subsequente à data de entrega das obras.

Tendo em vista que o Fundo tinha expectativa de que os Documentos da Transação fossem celebrados anteriormente ao dia 15 de março de 2021, o Fundo deixou de auferir, indiretamente, as receitas decorrentes do Prêmio de Locação 1 para os meses de março (*pro rata*) e abril de 2021, de forma que a Vendedora, a fim de compensar o Fundo neste sentido, pagará ao Fundo, em 5 (cinco) dias úteis contados da presente data, o valor de R\$ 1.563.331,84 (um milhão, quinhentos e sessenta e três mil, trezentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos). Sem prejuízo do pagamento previsto acima, o Prêmio de Locação 1 com vencimento no mês de maio de 2021 será devido pela Vendedora ao Fundo de forma integral, ou seja, sem qualquer proporcionalidade ou compensação financeira.

O Prêmio de Locação 2, devido a partir do segundo mês subsequente à data de entrega das obras até o final do prazo de 13 (treze) meses contados da data de entrega das obras, será calculado conforme fórmula abaixo (“Prêmio de Locação 2”):

Prêmio de Locação 2 = Base de Cálculo 2 x 8,65% ÷ 12, sendo:

Base de Cálculo 2 = R\$ 141.600.925,03 (cento e quarenta e um milhões, seiscentos mil, novecentos e vinte e cinco reais e três centavos), sujeito a eventuais alterações decorrentes do cumprimento de certas condições pactuadas entre as Partes nos Documentos da Transação. O Prêmio de Locação 2 será atualizado monetariamente e em periodicidade anual pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata die* desde a presente data.

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação logística em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade. Estima-se que os rendimentos para o Fundo provenientes da locação dos Imóveis serão de, aproximadamente, R\$ 0,5192 por cota nos próximos 12 (doze) meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,0433 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo e em circulação nesta data. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional dos Imóveis no período indicado, não sendo, de qualquer 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. O Fato Relevante pode ser consultado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (03/03)

Fato Relevante (18/05/21) – Aquisição de Imóvel em Seropédica/RJ

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, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, vem, por meio deste, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou, em 18 de maio de 2021, a Escritura Pública de Compra e Venda (“ECV”) com **GOLGI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, regido pela Lei Federal nº 8.668/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472/2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.765.907/0001-26, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), bloco 01, Botafogo, CEP: 22.250-040 (“Vendedor”), por meio do qual adquiriu a totalidade dos Armazéns 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 do Galpão 1 e dos Armazéns 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do Galpão 2, integrantes do empreendimento denominado GOLGI SEROPÉDICA CONDOMÍNIO LOGÍSTICO (“Golgi Seropédica”), localizado na Cidade de Seropédica, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Miguel Pereira nº 34, Bairro São Miguel, CEP: 23.890-000, objeto das matrículas 2.737, 2.738, 2.763, 2.764, 2.765, 2.766, 2.767, 2.768, 2.769, 2.770, 2.739, 2.740, 2.771, 2.772, 2.773, 2.774 e 2.741, todas do 2º RGI/Seropédica e com área construída total de 82.048,99 m² (oitenta e dois mil, quarenta e oito vírgula noventa e nove metros quadrados) (“Imóveis”). O preço pago pelo Fundo, sem considerar ITBI e custos de registros, para a aquisição dos Imóveis, foi de R\$ 186.200.000,00 (cento e oitenta e seis milhões e duzentos mil reais) (“Preço”), pago na presente data.

Os Imóveis estão 100,0% (cem por cento) locados na modalidade típica para a B2W – Companhia Digital S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.776.574/0006-60 (“Locatária”), na forma e nos termos do Contrato de Locação celebrado entre o Golgi Seropédica e a Locatária, conforme aditado, com prazo de vigência até 30 de julho de 2024. A locação dos Imóveis pela Locatária é estratégica para as suas atividades e atende às operações da Locatária nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis que vencerem a partir do mês de maio de 2021 (integralmente).

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação logística em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade.

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de, aproximadamente, R\$ 0,6001 por cota nos próximos 12 (doze) meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,0500 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, de qualquer 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. O Fato Relevante pode ser consultado na íntegra no site da CVM.

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 COM 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