



### 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\$ 2.979.668.298,03

#### Número de Cotistas:

252.415

#### 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 fevereiro de 2021 foi declarada a distribuição de R\$ 0,58/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 26/02/2021, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,8% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 120,50/cota). O pagamento será realizado no dia 12/03/2021.

No mercado secundário, o volume de negociação da cota com o *ticker* XPLG11 foi de R\$ 160,1 milhões (média diária de R\$ 8,9 milhões), mantendo o elevado patamar observado nos últimos meses.

Os eventos não recorrentes deste mês que impactaram os resultados foram: (i) o ganho de capital de cerca de R\$ 0,6 milhão obtido com a venda no mercado secundário de parte de cotas de fundos imobiliários adquiridas pelo Fundo; e (ii) a inadimplência de dois locatários, cujos aluguéis inadimplidos somados representam 2,55% da Receita de Locação mensal média do Fundo.

Em 04/03/21, o Fundo publicou Fato Relevante para informar o mercado sobre a formalização dos aditamentos dos SPAs do Imóvel RJ (Syslog RJ - Duque de Caxias/RJ) e do Imóvel SP (Syslog SP - São Paulo/SP), no qual disciplinou o pagamento, na mesma data, de parte do preço de aquisição no valor de R\$ 187.885.002,40 e o recebimento pelo Fundo de Prêmios Adicionais. Informações complementares contidas no Fato Relevante de 03/08/20 e na página 9 deste relatório.

Cumpramos ressaltar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos 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.

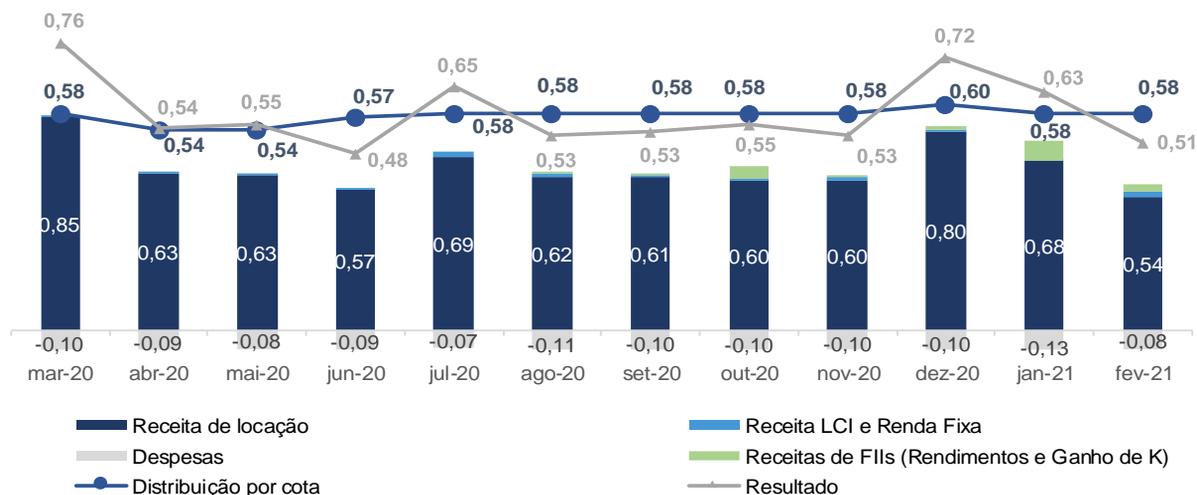
## Distribuição de Rendimentos

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\$)	fev-21	2021	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>15.866.500</b>	<b>31.680.705</b>	<b>157.614.851</b>
Receita de Locação	14.564.344	28.661.910	151.244.715
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	134.326	671.248	1.560.837
Receitas Ganho de Capital FII	594.927	1.659.059	2.545.122
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	572.904	688.488	2.264.178
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-2.063.694</b>	<b>-4.753.114</b>	<b>-22.397.057</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.063.694	-4.753.114	-22.397.057
Reserva de Contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>13.802.806</b>	<b>26.927.591</b>	<b>135.217.794</b>
<b>Rendimento distribuído<sup>3</sup></b>	<b>15.718.615</b>	<b>27.757.936</b>	<b>134.459.939</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>0,57</b>

<sup>1</sup>Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, 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. <sup>2</sup>Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

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

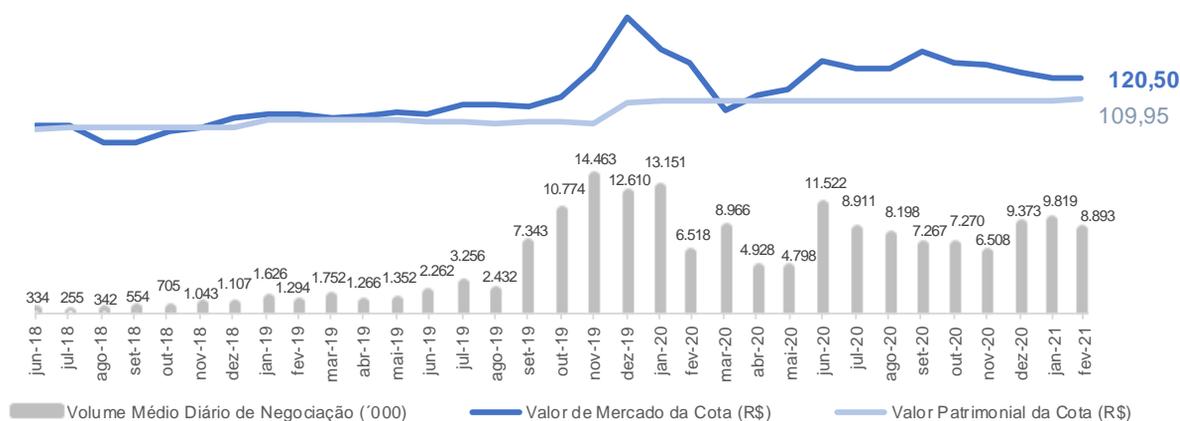


<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: 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 cotas<sup>4</sup>:



<sup>4</sup>IPO do fundo em Jun/18.

\*A atualização dos laudos de 2020 ainda não está refletida no valor apresentado, uma vez que os mesmos estão em fase final de emissão.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 1.204.400 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 160,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 8,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 120,50 por cota.

XP Log FII (em R\$)	fev-21	2021	12 meses
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%
<b>Volume negociado</b>	160.070.557	346.636.024	1.999.140.141
<b>Negociações (qtd. cotas)</b>	1.204.400	2.746.424	16.417.102
<b>Giro</b> (Volume negociado / Valor de mercado)*	4,9%	12,0%	83,3%
<b>Valor de mercado</b>			3.265.677.851
<b>Quantidade de cotas</b>			27.101.061

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

## Rentabilidade

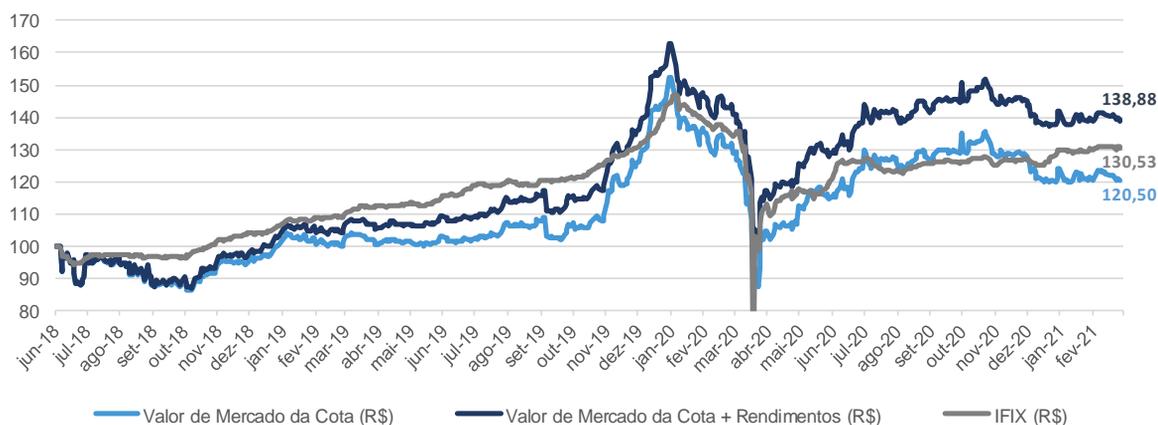
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	fev-21 <sup>5</sup>	2021 <sup>6</sup>	12 <sup>7</sup> meses
<b>Patrimônio Líquido<sup>8</sup></b>	<b>2.979.668.298</b>	<b>2.621.265.150</b>	<b>2.398.533.900</b>
Valor Patrimonial da Cota	<b>109,95</b>	<b>109,84</b>	<b>109,55</b>
Valor Mercado da Cota	<b>120,50</b>	<b>121,38</b>	<b>121,60</b>
Ganho de capital bruto	-0,18%	-2,35%	-6,12%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>9</sup></b>	-	-	-
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,30%</b>	<b>-1,41%</b>	<b>-0,78%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,59%</b>	<b>-6,17%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>0,02%</b>	<b>-2,01%</b>	<b>5,39%</b>

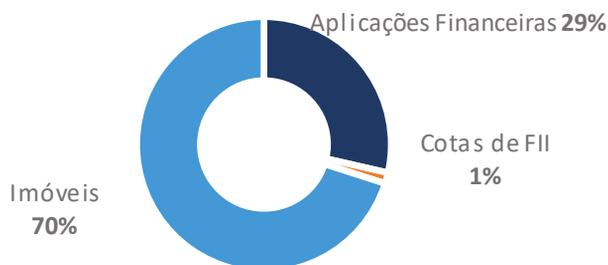
<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". <sup>9</sup>Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "fev-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "fev-21", em 29/12/20 para "2021", em 28/02/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 26/02/21.  
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 imobiliária<sup>10</sup>)

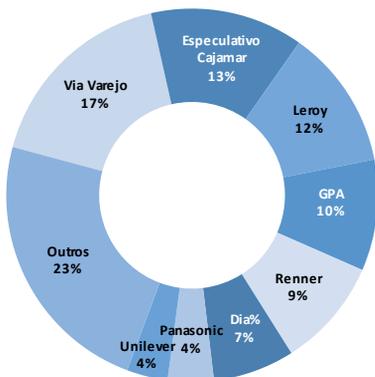


<sup>10</sup>Considera o valor do aluguel nominal integral.  
Fonte: XP Asset Management

\*Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII.

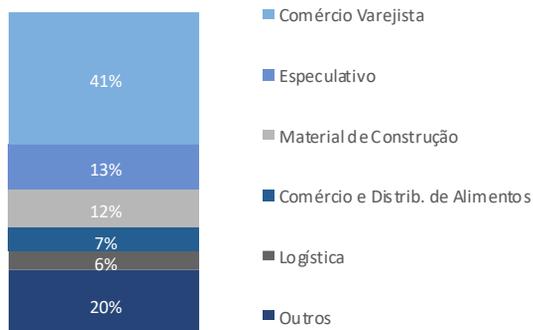
## Portfólio

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



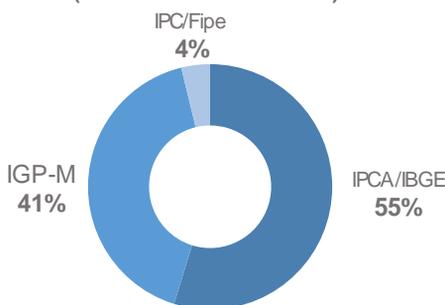
Fonte: XP Asset Management

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



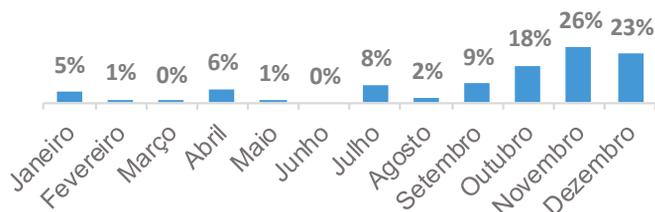
Fonte: XP Asset Management

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



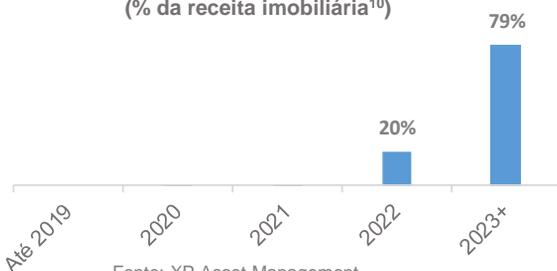
Fonte: XP Asset Management

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



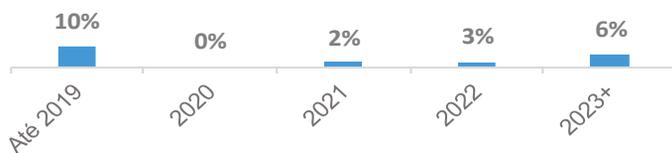
Fonte: XP Asset Management

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



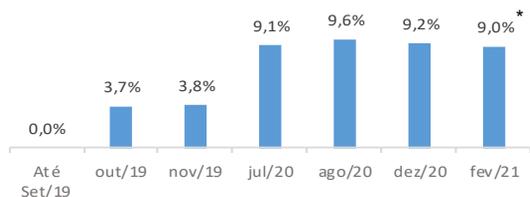
Fonte: XP Asset Management

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



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

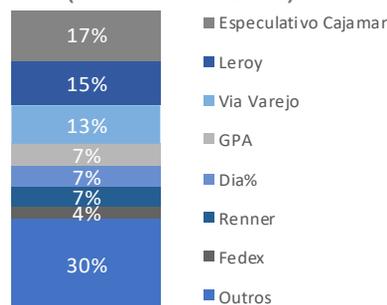
### Evolução da vacância física (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

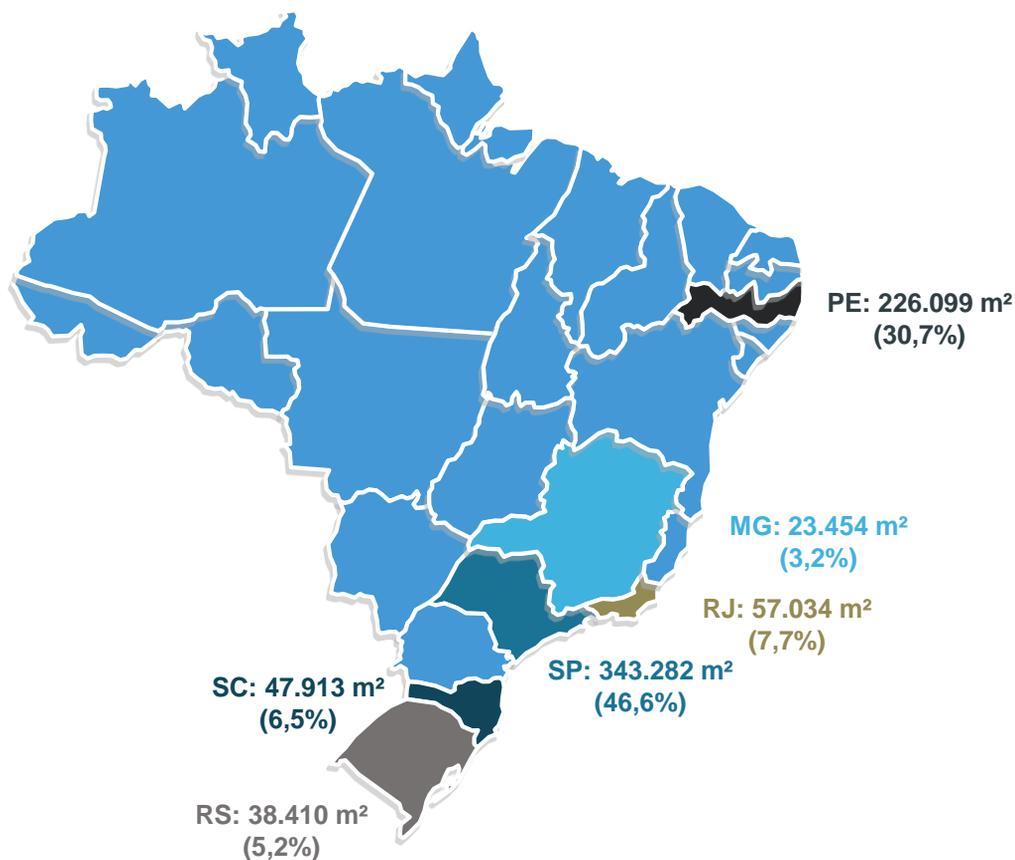
\*4 p.p. dos 9,0% acima, se trata de vacância financeira efetiva, visto que o Fundo conta com um prêmio de locação de 19 meses, a partir de julho de 2020, da vendedora do imóvel Syslog RJ.

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



Fonte: XP Asset Management

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



**Resumo**

Condomínios	13	Número de Locatários	33
Módulos   Anexos performados	124	Inadimplência (% da receita média)	2,55%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física	9,0%
Área construída	736.191 m <sup>2*</sup>	Vacância financeira	4,0%

\*Inclui o empreendimento em construção e foi calculada com base na participação efetiva do fundo em cada ativo.

Fonte: XP Asset Management

## Ativos Imobiliários – Detalhamento dos Contratos

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Especulativo Cajamar	SP	Cajamar	125.717 m <sup>2</sup>	Especulativo	Típico	Outubro <sup>1</sup>	IPCA/IBGE	28/fev/22 <sup>2</sup>	17,1%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m <sup>2</sup>	Material de Construção	Atípico	Dezembro <sup>3</sup>	IPCA/IBGE	01/fev/36 <sup>4</sup>	15,0%
Dia%	SP	Americana	30.345 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Abril	IPC/Fipe	31/mar/30	4,1%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	15/jul/33	2,9%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Abril	IGP-M	31/ago/22	2,1%
Autopel <sup>9</sup>	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m <sup>2</sup>	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	2,0%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Janeiro	IGP-M	01/jan/23	1,4%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m <sup>2</sup>	Saúde	Típico	Agosto	IGP-M	01/ago/27	0,3%
Indusback	SP	Barueri	1.713 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Março	IGP-M	Indeterminado	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	28/dez/23	0,2%
Ecopaper <sup>9</sup>	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m <sup>2</sup>	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/jul/25	0,2%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/abr/23	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m <sup>2</sup>	Saúde	Típico	Agosto	IGP-M	01/ago/27	0,1%
RR Log Logística	SP	Barueri	581 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Janeiro	IGP-M	01/ago/24	0,1%
Panasonic do Brasil <sup>7</sup>	MG	Itapeva	23.454 m <sup>2</sup>	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/mar/29	3,2%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Maio	IGP-M	30/abr/24	0,8%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	3.000 m <sup>2</sup>	Farmacêuticos	Típico	Maio	IGP-M	15/mai/21	0,4%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/jun/20 <sup>5</sup>	0,3%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.896 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IGP-M	14/out/22	0,3%
Eletronbras	RJ	Duque de Caxias	3.781 m <sup>2</sup>	Energia	Típico	Setembro	IGP-M	14/set/21	0,5%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	2.697 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	31/out/25	0,4%
Vacância Syslog <sup>6</sup>	RJ	Duque de Caxias	37.642 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5,1%
Vacância WTTTP2	SP	Barueri	5.281 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,7%
<b>Subtotal Região Sudeste</b>			<b>423.769 m<sup>2</sup></b>						<b>57,6%</b>
Via Varejo <sup>12</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/dez/34	7,6%
GPA <sup>11</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/nov/34	7,3%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m <sup>2</sup>	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IGP-M	30/nov/23	4,1%
Unilever <sup>10</sup>	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/set/23	3,1%
Martin Brower	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.511 m <sup>2</sup>	Logística	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	05/jan/22	1,2%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Fevereiro	IGP-M	01/dez/25	1,1%
Seara	PE	Cabo de Santo Agostinho	6.732 m <sup>2</sup>	Alimentos Processados	Típico	Julho	IGP-M	31/jan/25	0,9%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Setembro	IGP-M	01/jan/22	0,7%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/dez/24	0,7%
Aurora	PE	Cabo de Santo Agostinho	4.645 m <sup>2</sup>	Alimentos Processados	Típico	Agosto	IGP-M	31/jul/25	0,6%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m <sup>2</sup>	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	14/ago/20 <sup>5</sup>	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.262 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3,2%
<b>Subtotal Região Nordeste</b>			<b>226.099 m<sup>2</sup></b>						<b>30,7%</b>
Lojas Renner <sup>9</sup>	SC	São José	47.913 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/nov/29	6,5%
Via Varejo <sup>8</sup>	RS	Cachoeirinha	38.410 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/mai/35	5,2%
<b>Subtotal Região Sul</b>			<b>86.323 m<sup>2</sup></b>						<b>11,7%</b>
<b>Total</b>			<b>736.191 m<sup>2</sup></b>						<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Ativo em construção. As quatro tranches liberadas totalizam R\$ 311 milhões cuja receita de prêmio de locação é calculada ao Cap de 9,35% a.a..

<sup>2</sup> A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 12 meses contados a partir da data de conclusão de obras.

<sup>3</sup> Obras finalizadas, em processo de vistorias para ratificação do cumprimento de *checklists* finais. A Leroy já ocupa e paga a locação contratual.

<sup>4</sup> A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir de 01/07/2020.

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

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

<sup>7</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>8</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

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

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

<sup>11</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época.

<sup>12</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época.

## Ativos Imobiliários – Fotos e Endereços

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 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12-15  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**Especulativo Cajamar**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 34  
**Área construída:** 125.717 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD Leroy**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 34  
**Área construída:** 110.209 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 11  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**Condomínio Syslog RJ**  
Duque de Caxias, RJ  
Avenida OL-1  
**Área construída:** 57.034 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 11  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 3-5



**CD Renner**  
São José, SC  
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n  
**Área construída:** 47.913 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD Via Varejo**  
Cachoeirinha, RS  
Rua Lenine Queiróz, 333  
**Área construída:** 38.410 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 5



**Santana Business Park**  
Santana de Parnaíba, SP  
Est. Tenente Marques, 1.818  
**Área construída:** 31.221 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 13,3  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 5



**CD Dia% Americana**  
Americana, SP  
Rua João de Pádua, 245  
**Área construída:** 30.345 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 10  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 4



**WTTP II**  
Barueri, SP  
Av. Ceci, 1.649  
**Área construída:** 24.654 m<sup>2</sup>\*  
**Participação:** \*80%  
**Pé-direito (m):** 11  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 3-5



**CD Panasonic**  
Itapeva, MG  
Estrada do Mandu, 250  
**Área construída:** 23.454 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD Unilever (MM1)**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225  
**Área construída:** 23.025 m<sup>2</sup>\*  
**Participação:** \*90%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 5



**CD Dia% Ribeirão**  
Ribeirão Preto, SP  
Via José Luiz Galvão, 1.905  
**Área construída:** 21.136 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6

## Ativo em Desenvolvimento

### Obras do Centro Logístico Especulativo – Cajamar/SP

As obras do Centro Logístico Especulativo, com área construída de 125.717,0 m<sup>2</sup>, permanecem em conformidade com o cronograma previsto de entrega, ou seja, 1º trimestre de 2021. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, eventual alteração não impactará nos termos e condições comerciais acordados no âmbito da transação.

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

Os galpões G500 e G300 já tiveram o Habite-se e AVCB emitidos, respectivamente, nos meses de out20 e jan21. Na sequência, com o avanço das obras, serão entregues os galpões G200 e G400 para a finalização do empreendimento.



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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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<sub>i</sub> = Fator \* y<sub>i</sub> \* Parcela Medição<sub>0</sub>, onde:

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

y<sub>i</sub> = 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 Medição<sub>0</sub> = 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 Medição<sub>0</sub>.

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](http://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 COM INVESTIDORES : [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br). SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).



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

[www.xpasset.com.br/xplog](http://www.xpasset.com.br/xplog)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

XP Log FII | Fevereiro 2021 | 10