



## 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\$ 2.262.862.001,64\*

\*Pro forma, não inclui a 5ª emissão.

### Número de Cotistas:

247.018

### 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 janeiro de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,58/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 29/01/2021, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,7% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 121,30/cota).

Para os investidores que exerceram o Direito de Preferência no âmbito da 5ª emissão de cotas, com *ticker* XPLG13, foi declarada a distribuição de R\$ 0,12/cota. Já para os investidores que exerceram o direito de subscrição das Sobras e Montante Adicional, com *ticker* XPLG14, foi declarada a distribuição de R\$ 0,06/cota. Por fim, para os investidores da Oferta Restrita, sob o *ticker* XPLG15, foi declarada a distribuição de R\$ 0,02/cota, sendo esses rendimentos referentes a aplicação financeira da caixa desde a sua disponibilização para o Fundo até o fechamento do mês de janeiro de 2021. Todos os rendimentos declarados serão pagos em 12/02/2021.

Nos dias 27 e 28/01/2021, foram publicados o Comunicado ao Mercado e o Anúncio de Enceramento da 5ª Emissão de Cotas do Fundo (Oferta Restrita), informando a captação líquida de **R\$ 719.999.962,00**, já considerando o lote adicional. Esse montante integrou o patrimônio líquido do Fundo a partir do início de fevereiro de 2021. Em relação à negociação no mercado secundário, as cotas sob o *ticker* XPLG15 ficarão bloqueadas durante 90 dias, conforme os termos do artigo 13 da ICVM 476, ou seja, até 26/04/21. As demais cotas emitidas estão livres para negociação desde o início de fevereiro de 2021 (vide página 9 deste relatório e na CVM).

Destacamos que, em janeiro de 2021, locamos um módulo adicional, de 1.891 m<sup>2</sup>, no Syslog RJ, para a Eletrobras, fazendo com o que Fundo reduziu sua taxa de vacância de 9,2% para 9,0%.

Por fim, cabe ressaltar que o time de gestão permanece focado na 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.

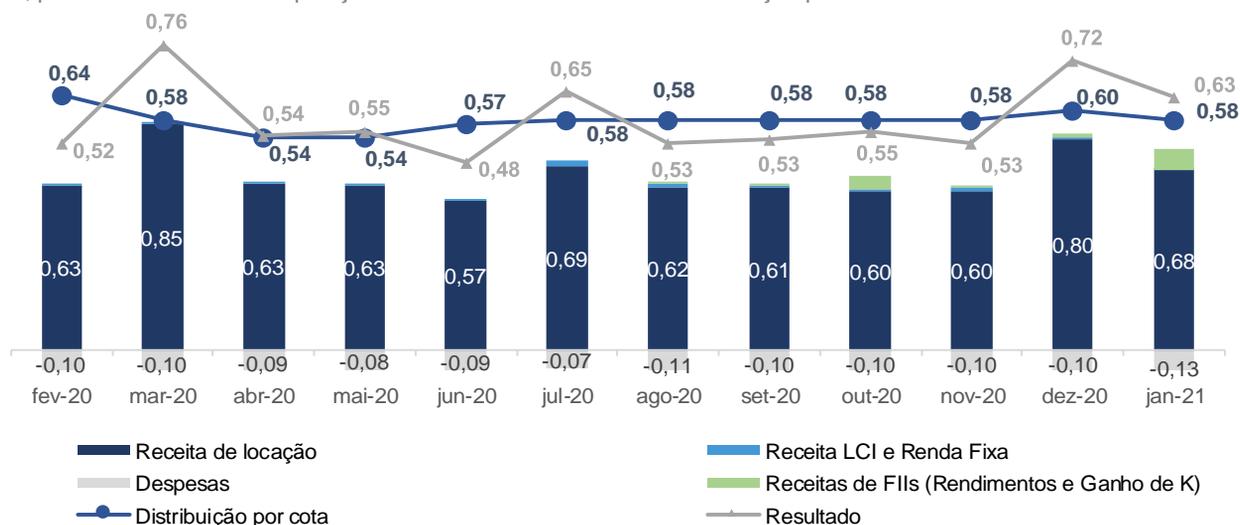
## Distribuição de Rendimentos

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\$)	jan-21	2021	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>15.814.205</b>	<b>15.814.205</b>	<b>151.325.277</b>
Receita de Locação	14.097.566	14.097.566	146.229.403
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	536.922	536.922	1.426.511
Receitas Ganho de Capital FII	1.064.132	1.064.132	1.950.195
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	115.584	115.584	1.719.168
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-2.689.420</b>	<b>-2.689.420</b>	<b>-21.898.113</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.689.420	-2.689.420	-21.898.113
Reserva de Contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>13.124.785</b>	<b>13.124.785</b>	<b>129.427.163</b>
<b>Rendimento distribuído<sup>3</sup></b>	<b>12.039.320</b>	<b>12.039.320</b>	<b>128.513.788</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</b>	<b>0,58</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 B<sup>3</sup>, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. <sup>2</sup>Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

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

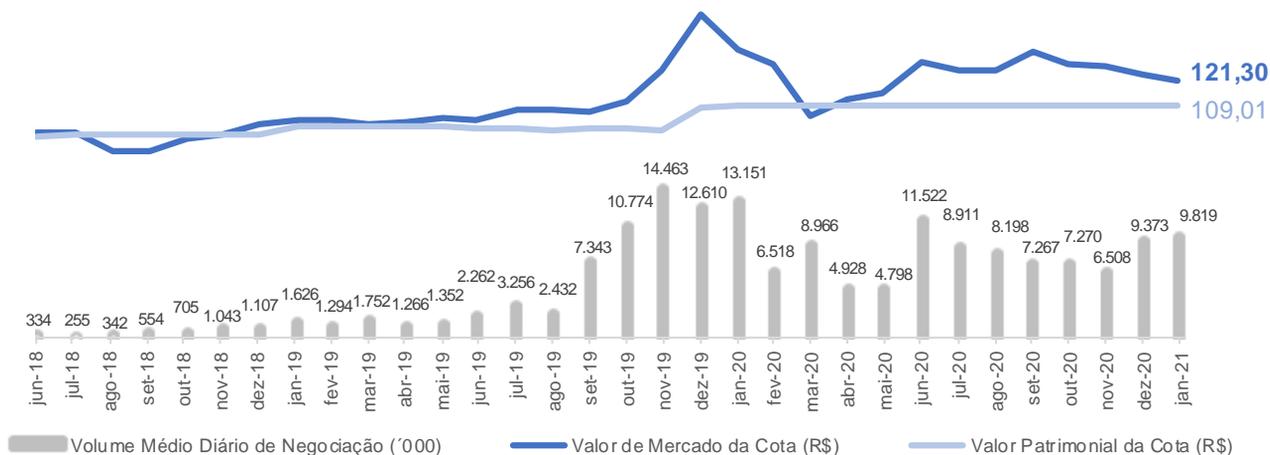


<sup>3</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtex e XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas<sup>4</sup>:



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

\*A atualização dos laudos de 2020 ainda não está refletida no valor apresentado, uma vez que os laudos 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 1.542.024 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 186,6 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 9,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 121,30 por cota.

XP Log FII (em R\$)	jan-21	2021	12 meses
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%
<b>Volume negociado</b>	186.565.467	186.565.467	1.964.688.089
<b>Negociações (qtd. cotas)</b>	1.542.024	1.542.024	16.168.090
<b>Giro</b> (Volume negociado / Valor de mercado)*	7,4%	7,4%	85,8%
<b>Valor de mercado**</b>			2.517.878.564
<b>Quantidade de cotas</b>			20.757.449

\*Cálculo realizado considerando a média móvel. \*\*Ainda não inclui a 5ª emissão. Fontes: B3 / Bloomberg.

## Rentabilidade

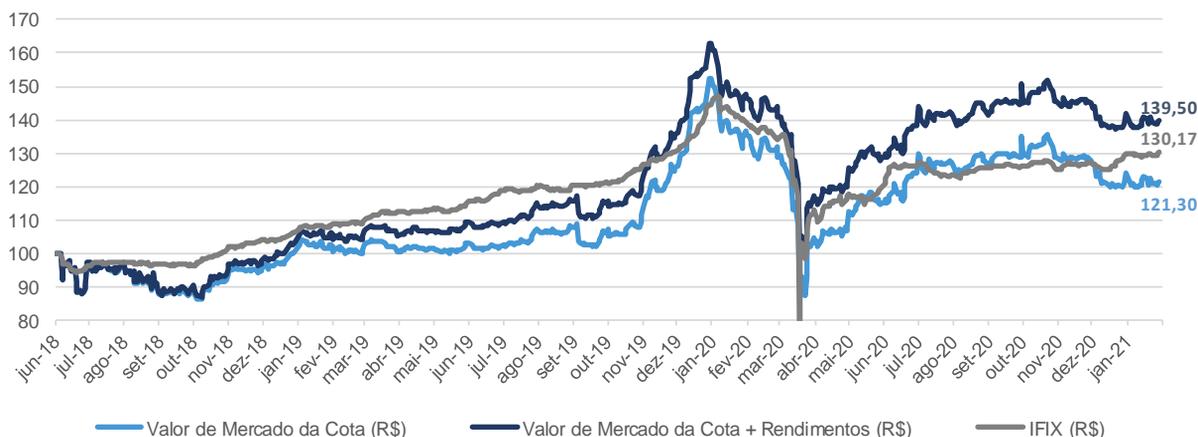
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	jan-21 <sup>5</sup>	2021 <sup>6</sup>	12 <sup>7</sup> meses
<b>Patrimônio Líquido<sup>8</sup></b>	<b>2.262.862.002</b>	<b>2.262.862.002</b>	<b>2.016.476.311</b>
Valor Patrimonial da Cota	<b>109,01</b>	<b>109,51</b>	<b>109,53</b>
Valor Mercado da Cota	<b>121,30</b>	<b>120,97</b>	<b>122,37</b>
Ganho de capital bruto	-1,70%	-1,72%	-10,05%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>9</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,23%</b>	<b>-1,25%</b>	<b>-4,93%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,31%</b>	<b>-9,97%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-1,55%</b>	<b>-1,56%</b>	<b>5,05%</b>

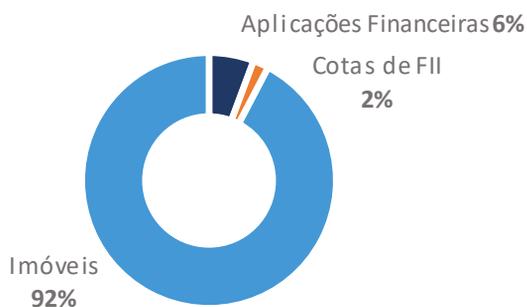
<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". <sup>9</sup>Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "jan-21", em 29/12/20 para "2021", em 30/01/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/01/21.  
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>)

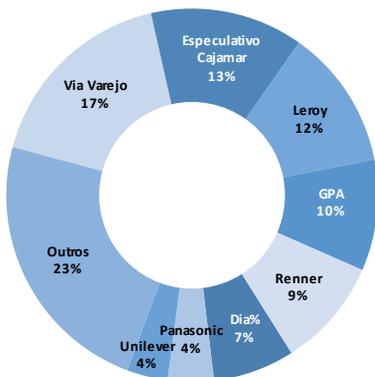


<sup>10</sup>Considera o valor do aluguel nominal integral.  
Fonte: XP Asset Management

\*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.

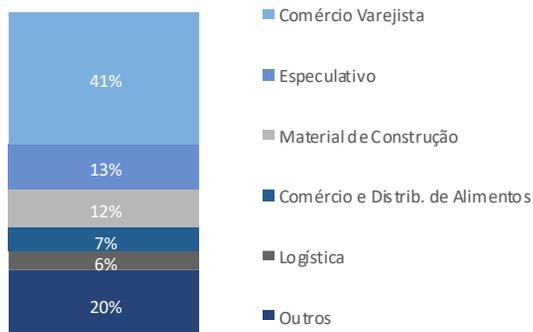
**Portfólio**

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



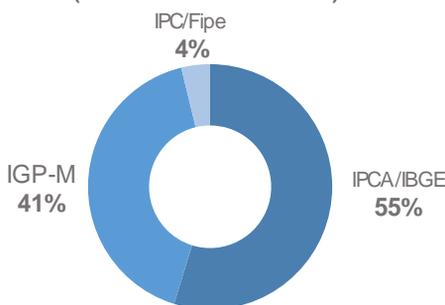
Fonte: XP Asset Management

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



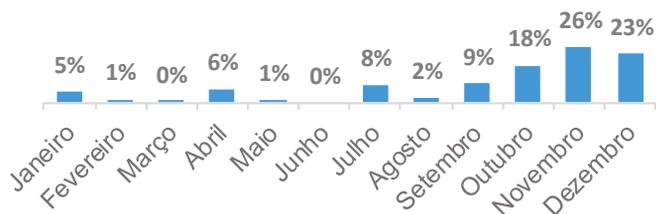
Fonte: XP Asset Management

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



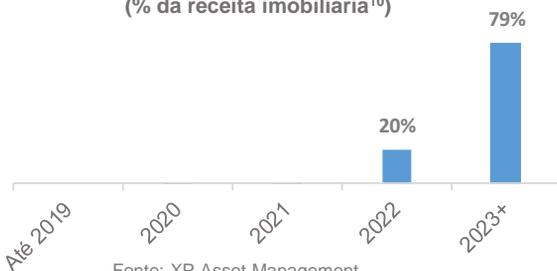
Fonte: XP Asset Management

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



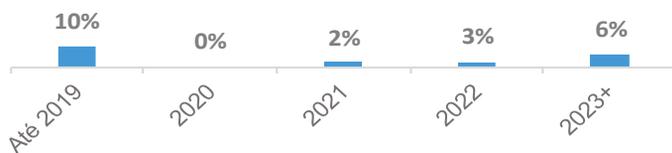
Fonte: XP Asset Management

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



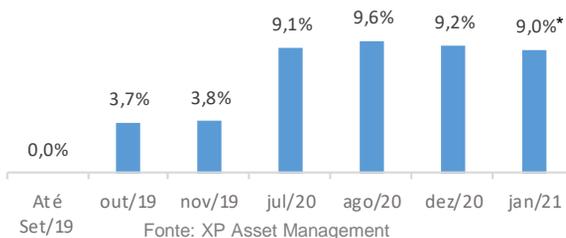
Fonte: XP Asset Management

**Revisão 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

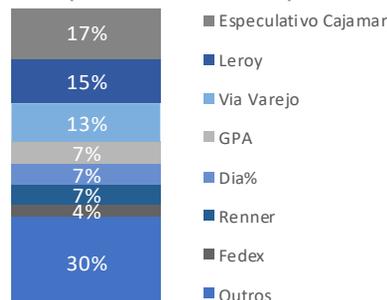
**Evolução da vacância física**  
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

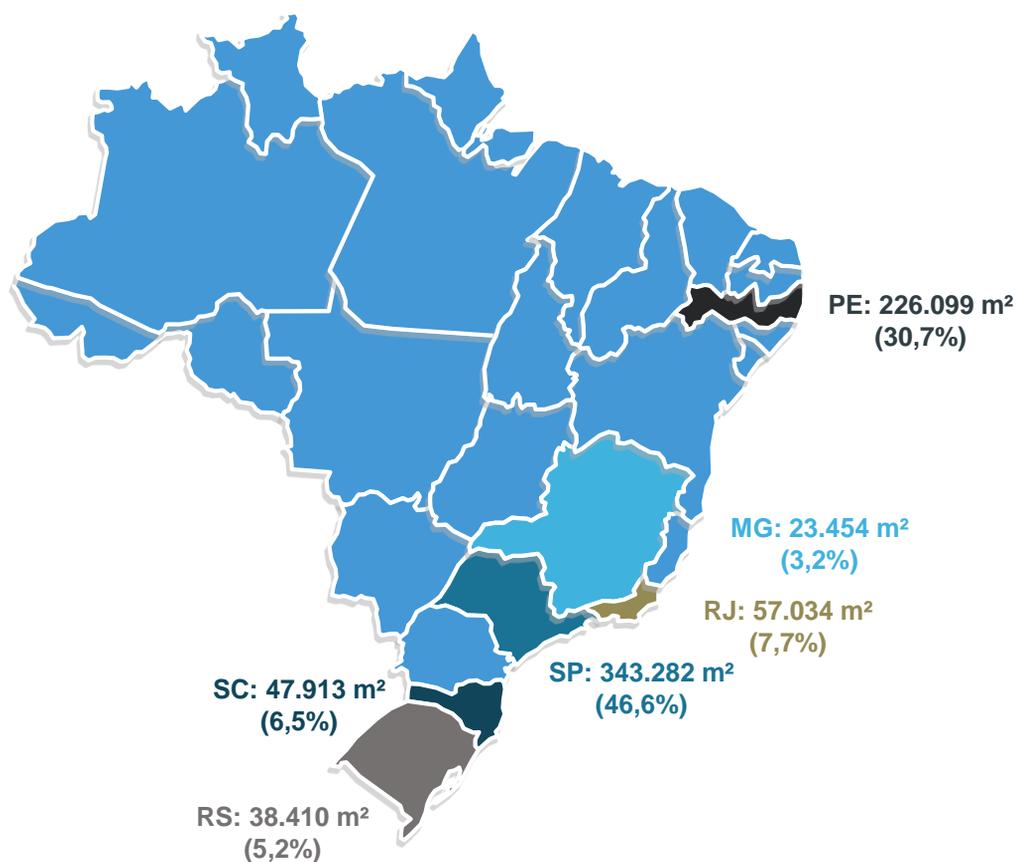
\*4 p.p. dos 9,0% acima, se trata de vacância financeira efetiva, visto que o Fundo conta com um prêmio de locação de 19 meses, a partir de julho de 2020, da vendedora do imóvel Syslog RJ.

**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)	0,00%
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>4</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 três tranches liberadas totalizam R\$ 226 milhões cuja receita de prêmio de locação é calculada ao Cap de 9,35% a.a..

<sup>2</sup> A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 12 meses contados a partir da data prevista de conclusão de obras (fevereiro de 2021).

<sup>3</sup> 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



**Cone Multimodal (MM1, MM2 e PP2)**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Nº 2.220  
**Área construída:** 203.074 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



**CD Dia Ribeirão**  
Ribeirão Preto, SP  
Via José Luiz Galvão, 1.905  
**Área construída:** 21.136 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%

## 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 (01/01)

---

### Comunicado ao Mercado (28/01/21) – Encerramento da 5ª Emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social (“Administradora”), na qualidade de administradora do XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue:

O Fundo realizou a oferta primária de cotas da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de distribuição, de 6.343.612 (seis milhões, trezentas e quarenta e três mil e seiscentas e doze) Cotas, pelo valor unitário de R\$ 113,50 (cento e treze reais e cinquenta centavos), perfazendo o montante total de **R\$ 719.999.962,00** (setecentos e dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e dois reais), já considerando o lote adicional, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”). A Oferta, destinada a investidores profissionais, foi encerrada em 26 de janeiro de 2021, tendo sido subscritas e integralizadas 6.343.612 Cotas. Não houve a necessidade de cancelamento e/ou exercício de retratação.

A partir do fechamento do mercado no dia 01 de fevereiro de 2021 os recibos das Cotas subscritas durante o período do exercício do Direito de Preferência e Sobras sob os códigos BRXPLGR12M12 (XPLG13) e BRXPLGR13M11 (XPLG14), serão convertidos em Cotas, participando em igualdade de condições em futuras distribuições de rendimento, sendo liberadas para negociação a partir do dia 02 de fevereiro de 2021 sob o código de negociação XPLG11 e código ISIN BRXPLGCTF002.

As Cotas subscritas e integralizadas durante o período da Oferta Restrita, sob os códigos BRXPLGR14M10 (XPLG15), serão convertidas em Cotas no fechamento de 01 de fevereiro de 2021, sob o código de negociação XPLG11 e código ISIN BRXPLGCTF002, e nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, ficarão bloqueadas para negociação e somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, ou seja, estarão liberadas para negociação a partir 26/04/2021.

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)).

A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos *de private equity* são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIIs é feita pela XPV.

A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

