

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em  
31 de dezembro de 2020 e 2019

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **XP Log Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nas notas explicativas nº 3.e e 5, as propriedades para investimento no montante de R\$ 1.509.100 mil, que representava 66,08% do patrimônio líquido do Fundo, são registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

##### *Como nossa auditoria conduziu o assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimentos

Conforme apresentado no balanço patrimonial, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 50,89% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

##### *Como nossa auditoria conduziu o assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos e das cotações divulgadas no mercado para os fundos negociados em bolsa. Adicionalmente, efetuamos testes de valorização nos ativos que compõem a aplicação dos fundos investidos, com o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e

modelos utilizados na mensuração do valor justo destes investimentos não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto em nota explicativa nº14.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com

responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli  
Contador CRC-1SP249401/O-4

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### BALANÇO PATRIMONIAL

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

(Saldo em milhares de reais)

ATIVO	Em 31/12/2020	% PL	Em 31/12/2019	% PL
<b>Ativo circulante</b>	<b>1.179.740</b>	<b>51,66</b>	<b>822.136</b>	<b>49,59</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>481.429</b>	<b>21,08</b>	<b>230.414</b>	<b>13,90</b>
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-
Disponibilidades	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundos:				
Fundos de Investimento Renda Fixa	481.429	21,08	230.414	13,90
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>698.312</b>	<b>30,58</b>	<b>591.722</b>	<b>35,69</b>
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos				
Fundos de Investimento Imobiliário	680.737	29,81	585.556	35,32
Dividendos a Receber de FII	3.519	0,15	-	-
Contas a receber de alugueis	13.191	0,58	4.984	0,30
Outros valores a receber	850	0,04	1.182	0,07
Outros Valores- Adiantamento para Futuras Aquisições	15	-	-	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>1.519.690</b>	<b>66,54</b>	<b>1.263.957</b>	<b>76,24</b>
<b>Investimentos</b>				
Propriedades para investimento - Acabadas	1.161.600	50,86	595.655	35,93
Propriedades para investimento em construção	347.500	15,22	668.302	40,31
Adiantamento para compra de participação	10.590	0,46	-	-
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.699.430</b>	<b>118,20</b>	<b>2.086.093</b>	<b>125,83</b>
<b>PASSIVO</b>				
<b>Passivo circulante</b>	<b>414.111</b>	<b>18,14</b>	<b>428.214</b>	<b>25,83</b>
<b>Passivos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>267.319</b>	<b>11,71</b>	<b>11.213</b>	<b>0,67</b>
Taxa de administração e gestão a pagar	1.878	0,08	839	0,07
Serviços técnicos especializados a pagar	-	-	35	-
Dividendos a pagar	12.454	0,55	9.795	0,60
Cotas a Emitir	252.415	11,05	-	-
Outros valores a pagar	141	0,01	5	-
Fornecedores Diversos	430	0,02	539	0,03
<b>Passivos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>146.792</b>	<b>6,43</b>	<b>417.001</b>	<b>25,16</b>
Obrigações por aquisição de imóveis	146.792	6,43	417.001	25,16
<b>Passivo não circulante</b>	<b>1.406</b>	<b>0,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Caução Recebido por Aluguel de Imóveis	1.406	0,06	-	-
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>2.283.912</b>	<b>100,00</b>	<b>1.657.878</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas	2.126.058	93,11	1.525.449	92,02
Custo de emissão de cotas	(51.793)	(2,27)	(50.969)	(3,07)
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	145.966	6,39	133.236	8,04
Lucros acumulados	261.164	11,43	121.417	7,32
Dividendos antecipados	(197.482)	(8,65)	(71.255)	(4,30)
<b>Total do Passivo</b>	<b>2.699.430</b>	<b>118,20</b>	<b>2.086.093</b>	<b>125,83</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

	<b>De 01.01.2020 a 31.12.2020</b>	<b>De 01.01.2019 a 31.12.2019</b>
<b>Composição do resultado do Exercício</b>		
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>3.446</b>	<b>4.441</b>
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	3.446	4.441
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>170.103</b>	<b>229.774</b>
Resultado com cotas de fundos imobiliários	78.514	58.142
Resultado de cotas de fundos	27.673	44.982
Dividendos	50.841	13.160
Propriedades para investimento	91.589	171.632
Receita de aluguéis	105.469	51.653
Ajuste a valor justo	(12.730)	119.979
Despesas com manutenção	(224)	-
Condomínio	(906)	-
Outras despesas	(20)	-
Demais Receitas	-	<b>156</b>
<b>Demais despesas</b>	<b>(21.073)</b>	<b>(6.663)</b>
Honorários advocatícios	(407)	(90)
Taxa de administração	(18.956)	(5.837)
Serviços técnicos especializados	(641)	(406)
Despesas Tributárias	(853)	-
Despesas do Sistema Financeiro	(216)	-
Outras despesas/Receitas	-	(330)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>152.476</b>	<b>227.708</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Capital Social	Custo de emissão de cotas	Ajuste a valor justo	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	366.115	(17.384)	13.257	3.073	365.061
Integralização de cotas no exercício	1.159.334	-	-	-	1.159.334
(-) Gastos com taxa de escrituração de cotas	-	(33.585)	-	-	(33.585)
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	-	-	119.979	(119.979)	-
Resultado líquido no período	-	-	-	227.708	227.708
Distribuição de resultados	-	-	-	(60.640)	(60.640)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.525.449	(50.969)	133.236	50.162	1.657.878
Integralização de cotas no exercício	600.609	-	-	-	600.609
(-) Gastos com taxa de escrituração de cotas	-	(824)	-	-	(824)
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	-	-	9.574	(9.574)	-
Resultado líquido no período	-	-	-	152.476	152.476
Distribuição de resultados	-	-	-	(126.227)	(126.227)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.126.058	(51.793)	142.810	66.837	2.283.912

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**XP Log Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 26.502.794/0001-85**  
**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ: 22.610.500/0001-88**

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

	<b>De 01.01.2020 a 31.12.2020</b>	<b>De 01.01.2019 a 31.12.2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	152.476	227.708
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	12.730	(119.979)
Ajuste a valor justo de ações de companhia fechada	-	-
Resultado com Cotas de Fundos de Renda Fixa	(3.446)	(4.441)
Resultado com Cotas de Fundos Imobiliário	(27.673)	(44.982)
<b>Variação de ativos</b>		
Fundos de Investimento Renda Fixa	(247.568)	(193.545)
Fundos de Investimento Imobiliário	(67.508)	(540.573)
Dividendos a Receber	(3.519)	-
Outros valores a receber	317	(1.182)
<b>Variação de passivos</b>		
Taxa de administração e gestão a pagar	1.039	805
Consultoria a Pagar	-	-
Impostos a pagar	-	(32)
Serviços técnicos especializados a pagar	(35)	-
Dividendos a pagar	2.659	9.795
Outros valores a pagar	136	(19)
Fornecedores Diversos	(109)	539
Caução Recebido por Aluguel de Imóveis	1.406	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(179.095)</u></b>	<b><u>(665.906)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Propriedades para investimento	(257.873)	(589.578)
Contas a receber de aluguéis	(8.207)	(2.866)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(270.209)	193.238
Participação de Coligadas e Controladas	(10.590)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(546.878)</u></b>	<b><u>(399.206)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento pela integralização de cotas	600.609	1.159.334
Cotas a Emitir	252.415	-
Custo de emissão de cotas	(824)	(33.585)
Dividendos Distribuídos	(126.227)	(60.640)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>725.973</u></b>	<b><u>1.065.109</u></b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(3)</u></b>
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-	3
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-	-
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(3)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### 1 Contexto operacional

O XP Log Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 1º de junho de 2018 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial.

O Fundo destina-se a investidores em geral.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM No 472/08.

### 2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

vir a ser diferentes dos estimados.

### 3 Descrição das principais práticas contábeis

#### a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

#### b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

#### c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

##### Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

#### d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

##### Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

### Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contra partida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

### Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

## e. Investimentos

### Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

### Investimento em SPEs

Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas.

#### f. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de "outros passivos financeiros" e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Obrigações com aquisição de propriedades para investimento".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

### Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

### 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Federal Plus	49.282.090,36	279.964	280.028
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Platinum	977.831,41	7.633	7.7543
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Supremo	35.326.587,04	39.559	39.915
Bradesco FICFI RF Referenciado DI Longo Prazo Ágata	82.336,0385	1.562	1.573
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI	727.852,64	4.158	4.158
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	12.025.027,66	145.883	145.883
Bradesco FIC de FI RF Simples	2.049.795,87	2.117	2.118
		<u>480.876</u>	<u>481.429</u>

Em 31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Hiperfundo	1.750,75	868	868
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Platinum	995.405,58	7.771	7.773
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Supremo	93.810.246,47	103.773	104.205
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Topázio	24.606,07	105	107
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI	46.659,21	872	879
FIC de FI Referenciado Bradesco Empresa DI Federal	16.838.623,15	92.982	94.349
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Federal Plus	1.176.338,23	13.358	13.358
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	748.630,04	8.728	8.875
		<u>228.457</u>	<u>230.414</u>

Fundos de investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa:

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos



## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

### 5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

#### a. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as cotas de fundos imobiliários estão assim representadas:

Cotas de Fundos	Notas	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
NE Logistic FII	(a)	428.700	428.700	620.055
HGLG11	(b)	172.770	28.993	31.271
LVBI11	(c)	18.721	2.391	2.244
SDIL11	(d)	111.607	11.000	11.560
VILG11	(e)	122.897	15.146	15.607
TOTAL		854.695	486.230	680.737

(a) O NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário (NE Logistic FII) foi constituído em 30 de abril de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de outubro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Fundo é classificado para fins de código ANBIMA como "FII de Renda Gestão Ativo". O Fundo é destinado a investidores em geral. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários localizados nos Estados de Alagoas, Bahia, Ceará, Maranhão, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte e Sergipe, podendo adquirir, vender, construir, realizar melhorias, locar, e exercer efetivamente quaisquer direitos sobre esses imóveis, podendo ainda, direta ou indiretamente, por meio do investimento em ações ou cotas de sociedades de propósito específico imobiliária. Cabe mencionar que o NE Logistic FII investe atualmente em galpões logísticos em Cabo de Santo Agostinho/PE.

(b) O CSHG Logística FII foi constituído em 30 de abril de 2010 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O objetivo do fundo é exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam a política de investimento do fundo.

(c) O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou de suas atividades em novembro de 2018. O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas de fundos de Investimento em participações.

(d) O Fundo SDI Logística Rio foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 14 de novembro de 2012, sendo destinado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como a fundos de investimento. O Fundo tem prazo de duração indeterminado e tem por objetivo principal a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários no segmento de logística.

(e) O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo de investimento imobiliário, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

### b. Letras de crédito imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não possuía operações com letras de crédito.

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

No exercício de 2019 o Fundo realizou operações de compra e venda de LCI's conforme demonstrado abaixo:

Emissor	Vencimento	Valor de compra	Valor de venda	Resultado líquido
Banco Paulista	27/07/2018	609	615	6
Banco Paulista	09/08/2018	40.000	40.785	785
Banco Paulista	16/08/2018	3.152	3.188	36
Banco Paulista	03/09/2018	20.981	21.243	262
Banco Paulista	02/10/2018	20.001	20.278	277
Banco Paulista	31/10/2018	5.011	5.024	13
Banco Paulista	02/01/2019	38.000	38.488	488
		<u>127.754</u>	<u>129.621</u>	<u>1.867</u>

## 6 Investimentos

### a. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui os seguintes investimentos:

As propriedades para investimento estão divididas da seguinte forma:

	2020	2019
Propriedade para Investimento – Acabados	1.161.600	595.655
Propriedade para investimento em construção	347.500	688.302
Adiantamento para futura compra de participação	10.590	-
Total	1.519.690	1.283.957

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

As propriedades para investimento – acabados e propriedades para investimento em construção são:

Setor	Município	Valor de Custo	Valor Contábil 31.12.2019	Capex	Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2020
Eletrônicos	Itapeva	72.109	72.400	64	2.136	74.600
Comércio Varejista	Cachoeirinha	124.382	128.100	-	8.100	136.200
Distribuição Logístico	São José	178.221	170.400	13	5.487	175.900
Com. e Distrib. de Alimentos	Americana	68.400	70.100	-	(300)	69.800
Com. e Distrib. de Alimentos	Ribeirão Preto	53.561	56.900	-	900	57.800
Material de Construção	Cajamar (a)	236.830	327.800	16.584	(25.384)	319.000
Especulativo	Cajamar (b)	336.573	340.502	1.650	5.348	347.500
Technology Park	Barueri	73.902	97.755	59	(21.314)	76.500
Santana Business Park	Santana de Parnaíba (c)	102.646	-	-	(6.346)	96.300
Unidades Industriais	Duque de Caxias (d)	136.820	-	37	18.643	155.500
		1.380.288	1.263.957	18.407	(12.730)	1.509.100

a) As obras do Centro de distribuição localizado em Cajamar foram concluídas em 2020.

No dia 21 de dezembro de 2018, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli ("Cajamar") com o objetivo de adquirir a fração ideal de 39,50% dos imóveis objetos das matrículas 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá, onde será edificado o Centro de Distribuição ("CD"), com área construída de 110.163,0 m<sup>2</sup>, sobre o qual foi firmado contrato de locação atípico com prazo de 188 meses (contados a partir da conclusão das obras, que foram entregues, conforme previsto, em junho de 2020) celebrado com a empresa Leroy Merlin. Na fração ideal de 39,50% dos imóveis foi construído 100,00% do CD, cuja totalidade dos créditos locatícios pertence ao Fundo. O investimento está registrado a valor justo considerando o fluxo de recebimentos dos aluguéis do contrato *built-to-suit* com a Leroy Merlin. O contrato de locação com a Leroy teve sua vigência iniciada em 01/07/2020, quando a locatária passou a operar no CD e a locação se tornou devida.

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

b) O Centro de distribuição especulativo localizado em Cajamar está em construção e a conclusão da obra está prevista para o primeiro trimestre de 2021.

No dia 16 de outubro de 2019, o Fundo celebrou Compromisso de Cessão de Direito Real de Aquisição com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli e Cajamar II Investimentos Eireli cujo objeto é a aquisição da fração ideal de 55,0% dos imóveis localizados no Município de Cajamar/SP, objeto das matrículas sob nºs 56.549 e 56.551, ambas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá – SP, onde serão edificados galpões logísticos (“CD”), com área construída estimada total de 125.717,00 m<sup>2</sup>, cujas obras estão em fase de conclusão, sendo que duas naves já foram entregues e as outras duas estão em fase final de obtenção do Habite-se.

c) O Fundo celebrou em 23 de julho de 2020 a Escritura Pública de Compra e Venda, o Instrumento de Particular de Assunção de Obrigações e o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças com Vancorp Assessoria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.376.197/0001-11, e Dayan Participações e Investimentos Ltda., inscrita no CPF/ME sob o nº 083.202.618-21, por meio dos quais adquiriu (a) as unidades autônomas integrantes do Condomínio “Santana Business Park”, situado na Estrada Tenente Marques, nº 1.818, Bairro “Sítio Santa Cruz”, no Distrito, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, com área construída total de 31.220,65 m<sup>2</sup> e (b) desde que superadas determinadas condições estabelecidas no âmbito do CVC, o imóvel com área total de superfície de 33.085,23 m<sup>2</sup>, onde será edificado galpão com área construída total de 18.960,28 m<sup>2</sup> (Imóvel Expansão).

Os Imóveis estão 100,00% locados, nas modalidades típica e atípica, conforme o caso. Foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis desde o mês de junho de 2020 (relativos a competência maio de 2020). O preço total pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis foi de R\$ 95.452, sendo que o pagamento de parte do Preço correspondente a R\$ 8.150 (“Valor Retido”) será realizado pelo Fundo na forma acordada no Termo.

Nos termos do CVC, o Fundo se comprometeu a pagar o montante de R\$ 56.880 pelo Imóvel Expansão, desde que superadas determinadas condições acordadas no referido instrumento, sendo que à época da lavratura da correspondente escritura de compra e venda e o pagamento do Preço Expansão, na forma acordada no CVC, será divulgado novo fato relevante pelo Fundo.

Pelo prazo de doze meses contados da data de lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel Expansão, as Vendedoras, como condição essencial do negócio, realizarão o pagamento, em favor do Fundo, de prêmio de locação correspondente a

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

12 parcelas mensais e sucessivas, equivalente a multiplicação entre R\$ 21,0/m<sup>2</sup>, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde 23 de julho de 2020 até a data de lavratura da referida escritura ou 17 meses, o que ocorrer primeiro, e a área construída total do Imóvel Expansão, além de se responsabilizarem pelo pagamento de todos os encargos, taxas, despesas e tributos referente às áreas do Imóvel Expansão que eventualmente não estejam locadas para terceiros.

(d) Em 31 de julho de 2020 o fundo celebrou com a HSI V Real Estate – Fundo de Investimento Em Participações Multiestratégia, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.598.815/0001-94 a seguinte transação: (i) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec Log DDC Holding S.A (SPA RJ), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 25.449.895/0001-77 e, por conseguinte, da totalidade das ações de emissão da Rec Log Duque De Caxias Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.622.631/0001-30 de titularidade da Vendedora, sendo a REC DDC titular e legítima proprietária de 100% do capital social total e votante da REC Duque, e 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> (SYSLOG RJ).

O Fundo pagará o preço total de R\$ \$136.820 pela aquisição da SPE.

Com o objetivo de tornar-se proprietário do domínio útil do Imóvel, o fundo dissolveu, liquidou e extinguiu a REC Duque e a REC DDC em 03 de agosto de 2020. Atualmente, a matrícula do imóvel está em processo de alteração para o nome do fundo.

### *i. Método de determinação do valor justo*

O valores justos das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Colliers International, emitidos em janeiro de 2020. O método adotado para o período foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2020 (data-base do fluxo de caixa).

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características físicas da propriedade e a sua localização. A metodologia adotada para a avaliação dos três condomínios logísticos investidos pelo Fundo foi de fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

taxa de retorno atrativo. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o fundo apresentou um resultado com ajuste a valor de justo de (R\$ 9.574.) e R\$51.653, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a empresa especializada avaliou os imóveis do Fundo ao valor justo de R\$ 1.509.100 (R\$ 1.263.957 em 2019).

### b. Contas a Receber de Aluguéis

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 6.a em 31 de dezembro de 2020 e 2019 totalizam R\$13.191 e R\$ 4.984, respectivamente. Nos exercícios a receita total de aluguéis foi de R\$105.469 e R\$ 51.653, respectivamente.

### c. Redução ao valor recuperável (*impairment*)

Os créditos referentes a receita de aluguel de unidades das propriedades de investimentos são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2020, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

### d. Investimento em Participações de Coligadas e Controladas

Em 31 de julho de 2020 o fundo celebrou com a HSI V Real Estate – Fundo de Investimento Em Participações Multiestratégia, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.598.815/0001-94 a seguinte transação: (i) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec Log DDC Holding S.A (SPA RJ), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 25.449.895/0001-77 e, por conseguinte, da totalidade das ações de emissão da Rec Log Duque De Caxias Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.622.631/0001-30 de titularidade da Vendedora, sendo a REC DDC titular e legítima proprietária de 100% do capital social total e votante da REC Duque, e 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> (SYSLOG RJ) e (ii) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec Log São Paulo Empreendimentos S.A. (SPA SP), inscrita no CNPJ/ME

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

sob o n.º 03.622.631/0001-30 de titularidade da Vendedora, sendo a REC Log SP legítima titular de direitos aquisitivos em relação à fração ideal de 68,18% 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 desuperfície de 393.038,89 m<sup>2</sup> que corresponderá a 83% da futura unidade autônoma do empreendimento imobiliário com destinação logística a ser construído pela REC Log SP, que deverá totalizar a área construída de 79.973,00 m<sup>2</sup> (SYSLOG SP), nos termos de escritura pública de promessa de permuta de bem imóvel com torna e outras avenças de 19 de dezembro de 2017, Livro 3833, fls. 277 / 237 do 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP.

O Fundo pagará o preço total de R\$ 374.647 pela aquisição das SPEs da seguinte forma: (a) R\$ 110.508 foram pagos em 31 de julho de 2020 no ato de assinatura dos contratos; (b) R\$ 10.570 em 03 de agosto de 2020; (c) R\$ 197.915, após a superação de determinadas condições previstas no SPA SP e SPA RJ, a ser pago na data do fechamento da aquisição da Rec Log SP, estimada para 30 de maio de 2021; (d) R\$ 20.000 a ser pago na data de Entrega Jurídica, estimada para 6 meses contados da data de fechamento da aquisição da Rec Log SP, nos termos do SPA SP; (e) R\$ 9.234 em 13 parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 Dias Úteis contados de 31 de julho de 2020, a segunda parcela devida no dia 20 de agosto de 2020 e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes; e (f) R\$ 26.418 em 13 parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 Dias Úteis contados da data da Entrega Financeira, estimada para 60 dias contados da data de fechamento da aquisição da Rec Log SP, nos termos do SPA SP, e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes.

Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas: (a) dos aluguéis do Imóvel RJ desde maio de 2020, as quais totalizam R\$ 991e que deverão ser pagas pela Vendedora em até 5 dias úteis contados do envio de comunicação pelo Fundo à Vendedora, informando a realização do protocolo dos atos societários das dissoluções das SPEs RJ; e (b) do prêmio de locação relativo ao Imóvel RJ, no montante total de R\$14.600, a ser pago pela Vendedora em 19 parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal RJ, e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes ("Prêmio de Locação RJ"); e, (c) do prêmio de locação relativo ao Imóvel SP, no montante total de R\$ 26.418, a ser pago pela Vendedora em 13 parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal SP e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes. Os Prêmios de Locação serão devidos independentemente da locação das áreas vagas dos Imóveis.



## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

O Fundo efetuará a dissolução das SPEs, com a transferência da propriedade direta dos Imóveis ao Fundo, sendo que com relação as SPEs do imóvel Syslog RJ o Fundo, com objetivo de tornar-se proprietário do domínio útil do Imóvel, dissolveu, liquidou e extinguiu a REC Duque e a REC DDC em 03/08/2020.

Até 31 de dezembro de 2020 foi realizado apenas o pagamento do sinal de R\$ 10.584 da SYSLOG SP. Conforme SPA, o fundo irá adquirir a Rec Log SP, condicionado a conclusão das obras do galpão que estão em construção. A previsão de conclusão das obras está previsto para o terceiro trimestre de 2021.

### 7 Passivos financeiros de natureza imobiliária

#### a. Obrigações por aquisição de imóveis

Pela aquisição dos imóveis objetos das matrículas 56.549 e 56.551 localizado no município de Cajamar, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 21 de dezembro de 2018, com o pagamento de parte do contrato, a vista no montante de R\$ 25.949 e o saldo restante de R\$ 207.760 da seguinte forma: Será pago até 30 de abril de 2019 o valor de R\$ 10.000 e os valores restantes serão pagos conforme cronograma de desembolso relativo à execução das obras do centro de distribuição.

Pela aquisição do segundo imóvel localizado no município de Cajamar (Especulativo), o Fundo firmou compromisso de compra e venda, com o pagamento de parte do contrato, a vista no montante de R\$ 28.386 e o saldo restante de R\$ 308.187.

Os demais contratos de compra e venda geraram obrigações pela aquisição dos imóveis no total de R\$ 2.212.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui R\$ 146.792 em obrigações por aquisição de imóveis (R\$ 417.001 em 2019).

### 8 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

### 9 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

### a. Tipos de risco

#### *Mercado*

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenha estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

#### *Crédito*

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

#### *Liquidez*

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

### b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

## 10 Custódia e tesouraria

### a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

### 11 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos em Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 20.757.449 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 110,028536 em 31 de dezembro de 2020.

A rentabilidade calculada e patrimônio líquido médio no exercício foi a seguinte:

Exercício	Rentabilidade	Valor Patrimonial da Cota	Patrimônio Líquido Médio
De 01/01 a 31/12/2020	11,53%	110,028536	1.977.767
De 01/01 a 31/12/2019	22,58%	108,574706	1.008.470

*\*A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.*

### 12 Encargos do fundo

#### a. Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação de administração, custódia, escrituração, controladoria de ativos e passivo e gestão, nos termos do Regulamento, uma remuneração conforme demonstrada abaixo, sendo assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 25.

Patrimônio líquido – Em reais	Taxa de administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$ 18.956 (R\$ 5.837 em 2019).

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

### b. Taxa de performance

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente e corresponderá a 20% do valor que exceder a variação do IPCA ao ano, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, acrescido de um spread de 6%.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não foi debitada taxa de performance.

### c. Taxa de distribuição

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo teve R\$ 824 e R\$ 33.585, respectivamente, de despesa para a distribuição/ofertas de cotas ao mercado.

## 13 Emissões, amortizações e resgates de cotas

### a. Emissões e integralizações de cotas

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

O Fundo realizou a oferta primária de cotas da 4ª emissão de cotas do fundos, sob regime de esforços restritos de distribuição. A oferta foi encerrada em 01 de julho de 2020 por meio da qual foram subscritas e integralizadas 5.487.973 cotas e o valor total subscrito foi de 600.609.

O Fundo realizou a oferta primária de cotas da 5ª emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de distribuição, de 6.343.612 cotas, pelo valor unitário de R\$ 113,50, perfazendo o montante total de R\$ 719.999, 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 de fevereiro de 2021 as cotas serão convertidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram integralizadas ao todo 5.487.973,00 cotas, totalizando o valor de R\$ 600.609.

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram integralizadas ao todo 11.608.326 cotas, totalizando o valor de R\$ 1.140.250.

### b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

## 14 Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

### 15 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 12, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

### 16 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

	2020	2019
Lucro líquido do exercício	152.476	227.708
Ajustes no lucro líquido		
Ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento	12.750	(119.979)
Aluguel a receber	(13.191)	(4.984)
Resultado com cotas de fundos	(24.600)	(44.982)
Despesas administrativas a pagar	2.308	880
Lucro base caixa	129.744	58.643
Dividendos	126.227	57.349
% do resultado do exercício distribuído	97,29%	97,79

### 17 Política de divulgação de informações

O código de negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, é XPLG11.

Tabela de valores praticados em bolsa em 2020 e 2019:

*2020*

<i>Data</i>	<i>Cotação</i>	<i>Mínima</i>	<i>Máxima</i>
31/12/2020	124,00	121,42	124,25
30/11/2020	127,80	127,79	129,37
30/10/2020	129,00	125,34	130,59
30/09/2020	135,00	129,16	135,00
31/08/2020	126,82	126,50	130,02
31/07/2020	126,05	126,05	127,96
30/06/2020	129,97	123,70	129,97
29/05/2020	115,00	114,47	115,54
30/04/2020	112,48	108,81	113,49
29/03/2020	104,60	104,35	109,95
27/02/2020	129,00	128,02	130,00
31/01/2020	135,50	134,37	137,20



## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

2019

<i>Data</i>	<i>Cotação</i>	<i>Mínima</i>	<i>Máxima</i>
30/12/2019	152,5	145,8	152,5
29/11/2019	125,6	124,53	125,6
31/10/2019	111,35	108,91	111,35
30/09/2019	106,3	106,1	107
30/08/2019	107,7	107,7	109,5
31/07/2019	107,15	106,99	107,97
28/06/2019	102	101,18	102
31/05/2019	103,2	102,8	103,62
30/04/2019	101,2	100,65	101,35
29/03/2019	100,2	100,02	102,7
28/02/2019	102,3	100,98	102,99
31/01/2019	102	100,61	102,49

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

### 18 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

### 19 Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve alterações estatutárias.

### 20 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 destaca-se que, em janeiro de 2021, o fundo assinou contrato de locação de um módulo adicional, de 1.891 m<sup>2</sup>, no Syslog RJ, para a Eletrobras, fazendo com que fundo reduzisse sua taxa de vacância de 9,2% para 9,0%.

Nos dias 27 e 28 de janeiro de 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

## XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

de fevereiro de 2021.

Em 04 de março de 2021, 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.

### 21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

### 22 Outros Assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 evoluiu rapidamente durante o ano de 2020, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e já refletiu diretamente e indiretamente na queda dos preços dos ativos financeiros e imobiliários investidos pelo Fundo. O portfólio investido é composto por empresas de diversos segmentos e de diversos portes. A gestão está monitorando de perto todos os contratos de locação e analisará eventuais demandas caso a caso, assim que solicitada.

### 23 Diretor e contador

Ernane Alves  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ – 124459/O