



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\$ 2.988.134.349,34 (não inclui a 6ª emissão)

Número de Cotistas:

312.167

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 outubro de 2023, foi declarada a distribuição de R\$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/10/23, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,6% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 108,95/cota). Na mesma data, também foram declarados os dividendos para os *tickers* XPLG13, XPLG14 e XPLG15 no valor de R\$ 0,78/cota. Os pagamentos serão realizados no dia 16/11/23. A Gestora e o Administrador buscam, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa do semestre.

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 07/11/23, as 2.512.172 novas cotas, integralizadas no âmbito da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, correspondentes a uma captação líquida total final de R\$ 279.680.108,76, foram liberadas para negociação em 06/11/23 na B3. Com isso, o Fundo encerrou outubro de 2023 com um valor em caixa superior às obrigações financeiras, reforçando a robustez de sua estrutura de capital. Vale destacar que parte dos recursos captados serão destinados (i) à recompra facultativa no valor total de R\$ 35.409.337,84 relativos a 1ª Série do CRI 176 (Código IF B3 23E2052239) com remuneração de CDI + 2,50% a.a. (evento já realizado em 18/10/23); e (ii) à recompra facultativa no valor total de R\$ 60.160.910,09 relativos a 1ª Série do CRI 68 (Código IF B3 22G1234007), com remuneração de IPCA + 7,15% a.a. (evento previsto para ocorrer em novembro de 2023). Os recursos remanescentes da captação poderão ser utilizados para realização de aquisição oportunística de imóveis dentro da política de investimentos do Fundo.

A inadimplência líquida encerrou o mês de outubro em 4,4% da Receita de Locação do Fundo, sendo certo que 2,7 p.p. já foram devidamente equacionados no início de novembro e o Gestor já está em tratativas com os locatários para equacionamento dos valores que permanecem inadimplidos.

Por fim, com relação a eventos não-recorrentes, conforme reportado no relatório anterior, em setembro de 2023 ocorreu a amortização antecipada e total do fundo GTLG11, a qual trouxe reflexos negativos para o resultado do Fundo. Com o objetivo de neutralizar esse impacto, o Fundo celebrou os documentos que formalizam a cessão parcial dos créditos decorrentes da alienação realizada, nos termos do Fato Relevante de 04/07/22, de forma que, para o aperfeiçoamento do negócio, resta pendente apenas o cumprimento de condição precedente relacionada ao registro dos documentos da operação no cartório de registro de títulos e documentos competente (os documentos já foram devidamente protocolados). Assim que obtido o registro e, portanto, concluída em definitivo a operação, comunicaremos o mercado.

Distribuição de Rendimentos

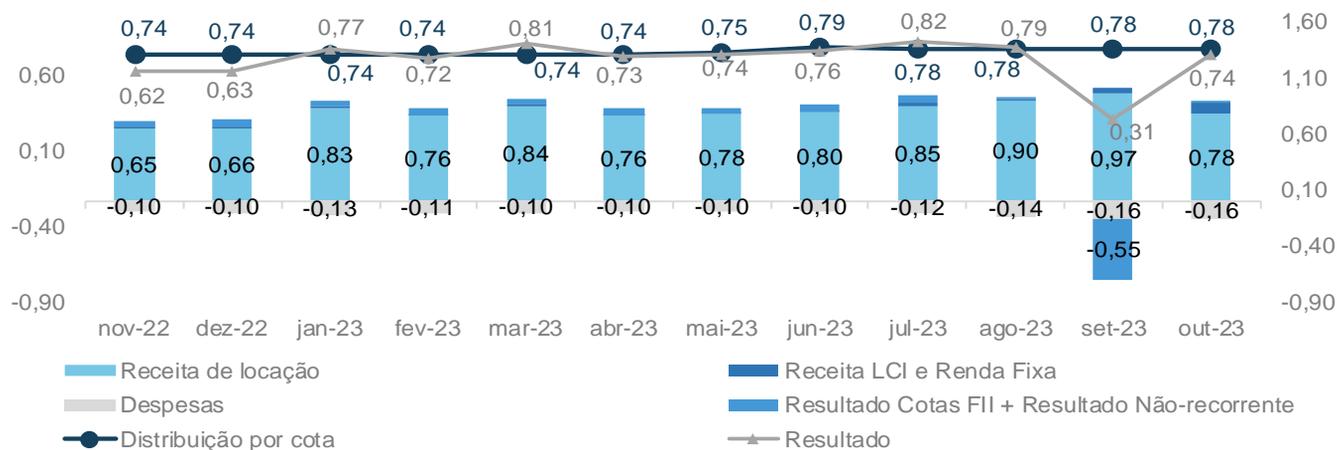
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	out/23	2023	12 meses
Receitas¹	24.524.257	243.043.771	282.359.050
Receita de Locação	21.126.790	224.217.888	259.543.310
Lucros Imobiliários	0	0	0
Resultado Cotas FII	757.393	12.065.619	15.057.097
Resultado Vendas de FII	0	0	-26.374
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	2.640.075	6.760.264	7.785.017
Despesas²	-4.415.949	-32.679.282	-38.124.358
Despesas Imobiliárias	-780.264	-6.403.126	-7.409.738
Despesas Operacionais	-2.009.559	-19.362.883	-23.108.762
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.626.125	-6.913.273	-7.605.859
Resultado Base (a)	20.108.308	210.364.490	244.234.691
Resultado Não-recorrente (b) ³	0	-15.489.124	-15.489.124
Resultado Total (a)+(b)	20.108.308	194.875.366	228.745.567
Rendimento distribuído⁴	23.099.447	208.470.704	248.580.274
Distribuição média por cota	0,78	0,76	0,76
Saldo de Distribuição por cota*			0,19

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logístico FII (proprietário dos imóveis situados no Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE e cujas cotas são de titularidade do Fundo). 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. Resultado Cotas FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo Fundo. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações de securitização. ³Resultado não recorrente decorrente da amortização integral de cotas do GTLG11. ⁴Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. *Saldo de resultados acumulados não distribuídos na estrutura do Fundo. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

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

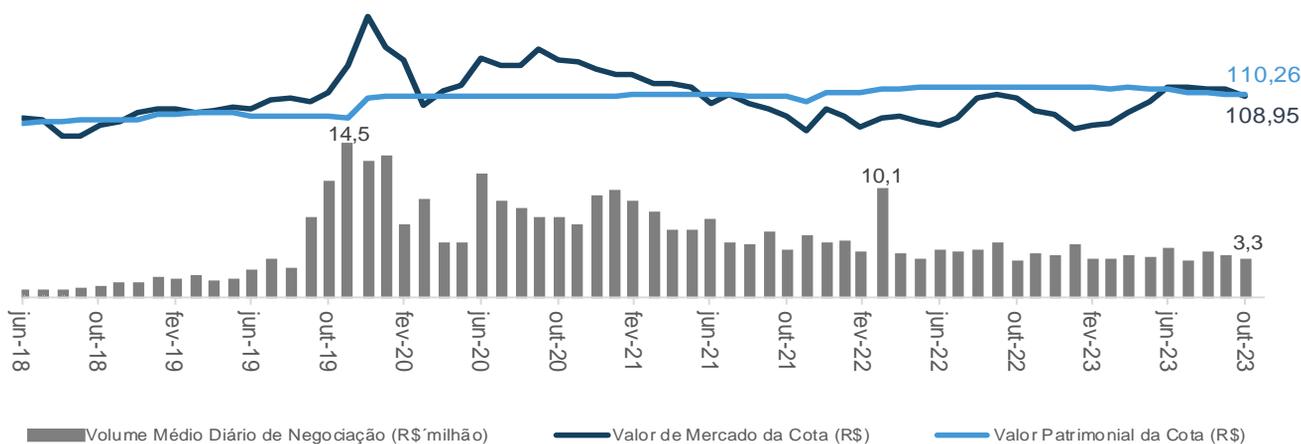


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Observação: o IPO do Fundo ocorreu em Jun/18.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 620.845 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 68,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,3 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 108,95 por cota.

XP Log FII	out-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	68.772.533	769.538.419	928.790.243
Negociações (# cotas)	620.845	7.415.637	9.000.488
Giro ⁴	2,3%	27,1%	32,9%
Valor de mercado (R\$)			2.952.660.596
Cotas em circulação (#) (não inclui a 6ª emissão de cotas)			27.101.061

⁴Calculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

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	out-23 ⁵	2023 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	2.988.134.349	3.049.223.896	3.058.235.032
Valor Patrimonial (cota)	110,26	112,60	113,06
Valor Mercado (cota)	108,95	104,18	103,54
Ganho de capital bruto	-3,26%	10,79%	1,44%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	22,45%	9,56%
Retorno Total Bruto	-3,24%	17,61%	9,13%
IFIX	-1,96%	10,08%	5,52%
Diferença vs IFIX	-1,28%	7,53%	3,61%

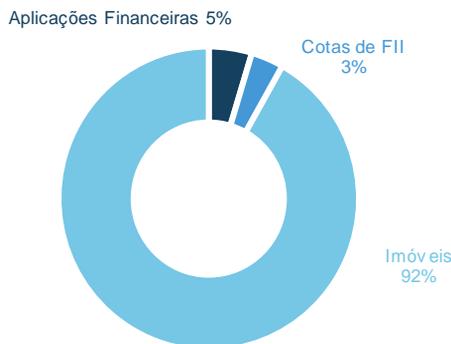
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2023" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "out-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "out-23", em 29/12/22 para "2023", em 31/10/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/10/23. 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:



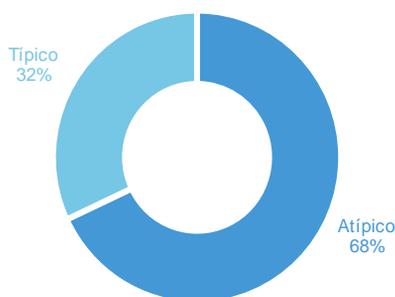
Portfólio¹

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

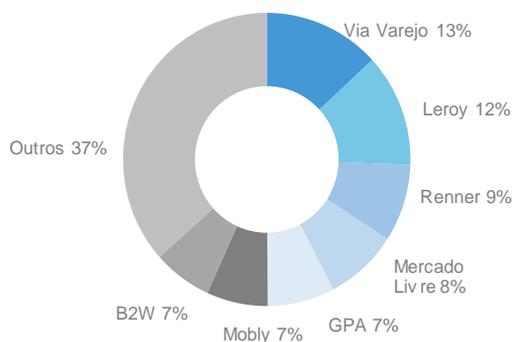
Fonte: XP Asset Management

¹Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas). Além disso, a 6ª emissão de cotas não impactou os gráficos dado a conversão dos recibos em cotas ter ocorrido no início de novembro de 2023.

Portfólio

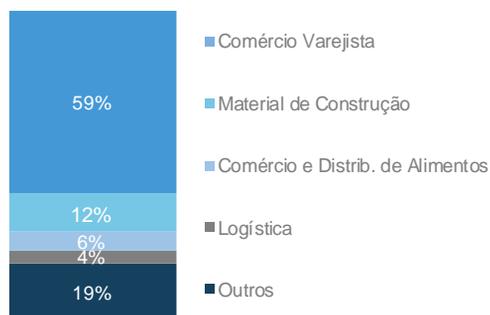
Locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



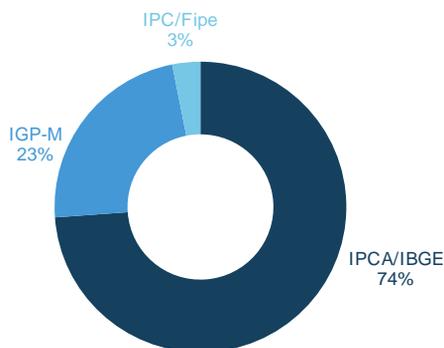
Sector de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



Correção dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



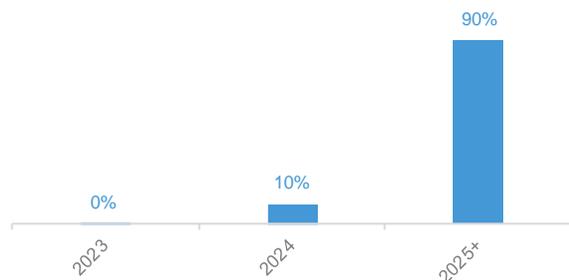
Atualização dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Revisional dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado - contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

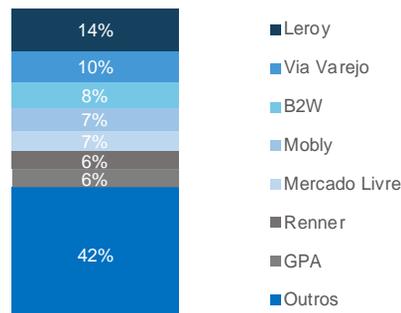
Evolução da vacância física últ. 12 meses

(% da área construída)

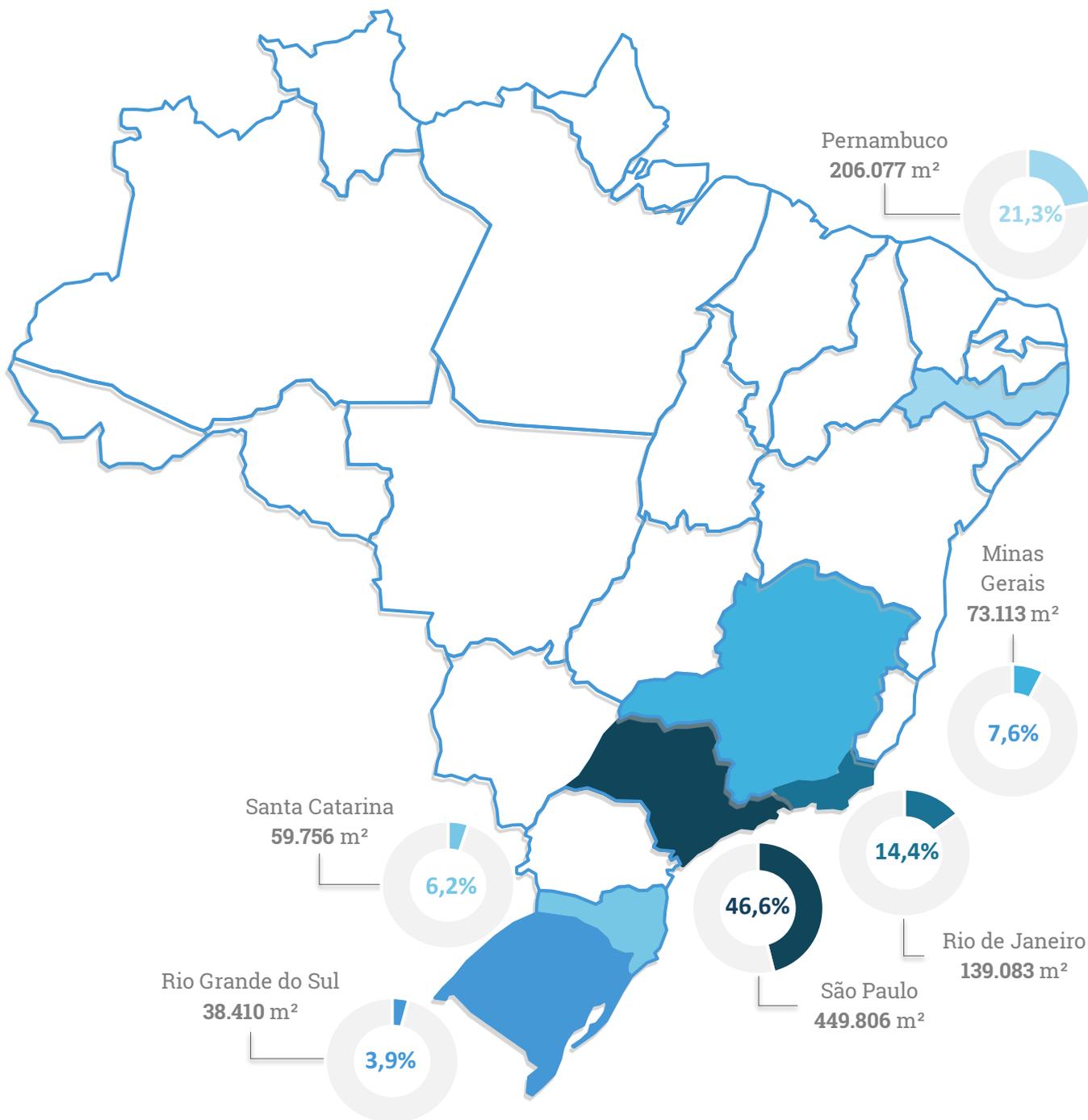


Composição física consolidada

(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	45
Módulos Anexos performados	148	Inadimplência (% da receita média)	4,4%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física ²	2,3%
Área construída ¹	966.246 m ²	Vacância financeira ²	2,3%

Fonte: XP Asset Management. ¹Inclui o empreendimento em construção e foi calculada com base na participação efetiva do fundo em cada ativo. ²A partir de agosto de 2021, não foi considerada a ABL dos imóveis em construção no numerador e denominador deste indicador.

Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

A XP Asset Management é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). No portfólio de investimentos do Fundo, o CD Leroy possui o Certificado Aqua-HQE – certificação internacional de construção sustentável que, com base em determinados critérios, avalia o empreendimento desde de a concepção de projeto até a execução em 14 categorias de preocupação ambiental –, e o CD B2W possui a certificação LEED Gold (também relacionada às melhores práticas construtivas). Os outros imóveis, em linhas gerais, usufruem de melhores práticas relacionadas ao reuso de água, à coleta seletiva, à utilização de estação própria de tratamento de esgoto, ao isolamento térmico e acústico, à ventilação e à iluminação natural e de LED. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



Cone Multimodal¹

Cabo de Santo Agostinho, PE
 ROD BR101, Sul Nº 2.220
 Área construída: 183.052m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12-15m
 Piso: 6 ton/m²



CD Leroy (+ expansão)

Cajamar, SP
 Rod. dos Bandeirantes, km 38
 Área construída: 131.558m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 11m
 Piso: 6 ton/m²



Especulativo Cajamar

Cajamar, SP
 Rod. dos Bandeirantes, km 38
 Área construída: 125.555m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²



CD B2W

Seropédica, RJ
 Rod. Pres. Dutra/Arco Metrop.
 Área construída: 82.049m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²



CD Mercado Livre - Syslog SP

São Paulo (Perus), SP
 Rodovia Anhanguera, km 26
 Área construída: 66.377m²
 Participação: 83%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²



CD Renner + Expansão

São José, SC
 Av. Osvaldo José de Amaral, s/n
 Área construída: 59.756m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²



Syslog Galeão (RJ)

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



Santana Business Park (SBP)

Santana de Parnaíba, SP
 Est. Tenente Marques, 1.818
 Área construída: 50.181m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 13,3m
 Piso: 5 ton/m²



CD Via Varejo

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



Especulativo Extrema. Fases 1 e 2

Extrema, MG
 Estrada Luiz Lopes Neto, 728
 Área construída: 38.309m²
 Participação: 64,2%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²



CD Dia% Americana

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



WTTP II

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



CD Panasonic

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



CD Unilever (MM1)

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



CD Dia% Ribeirão Preto

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

Fonte: XP Asset Management. ¹Condomínios MM1, MM2 e PP2.

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m² (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em andamento. Já foram concluídos 59.671 m² do empreendimento. A entrega do restante do empreendimento está prevista para o início de 2024.

As principais atividades em andamento na obra são: fundação, drenagens enterradas, estrutura de concreto, piso de concreto, cobertura metálica, contenções e pavimentação.



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Moby	SP	Cajamar	70.238 m ²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	30/06/2028	7,3%
Grupo VIP	SP	Cajamar	27.362 m ²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	21/09/2025	2,8%
Grupo VIP - Expansão	SP	Cajamar	15.049 m ²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	13/01/2024	1,6%
Ec. (cedida para Am.)	SP	Cajamar	12.906 m ²	Energia	Típico	Março	IGP-M	28/02/2028	1,3%
Mercado Livre ¹	SP	Perus	66.378 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	6,9%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m ²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	11,4%
Expansão Leroy Merlin ²	SP	Cajamar	21.349 m ²	Material de Construção	Atípico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/03/2036	2,2%
Dia%	SP	Americana	30.345 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico ¹³	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	3,1%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico ¹³	Agosto	IPCA/IBGE	15/07/2033	2,2%
Autopel ³	SP	Santana de Parnaíba	23.225 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	23/07/2025	2,4%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m ²	Logística	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2024	1,1%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	30/11/2028	0,2%
Ecopaper ³	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	0,2%
Prática	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m ²	Logística	Típico	Setembro	IGP-M	30/08/2027	0,2%
Scala	SP	Barueri	24.654 m ²	Tecnologia	Típico	Mar.; Nov.	IPCA/IBGE	30/11/2044	2,6%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,1%
Panasonic do Brasil ⁴	MG	Itapeva	23.454 m ²	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,4%
Especulativo Extrema ⁵	MG	Extrema	11.351 m ²	Especulativo (em obras)	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/10/2024	1,2%
ID Logistic	MG	Extrema	15.027 m ²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	01/01/2028	1,6%
SB.	MG	Extrema	23.282 m ²	Comércio Varejista	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	09/02/2028	2,4%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/07/2026	8,5%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,6%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	1.894 m ²	Farmacêuticos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	01/07/2026	0,2%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2026	0,2%
Total Alimentos ⁶	RJ	Duque de Caxias	1.896 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,2%
Eletrobras	RJ	Duque de Caxias	1.891 m ²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	12/09/2024	0,2%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	1.908 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/05/2026	0,2%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	2.697 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2025	0,3%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	1.812 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,2%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	10.098 m ²	Logística	Típico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	11/07/2026	1,0%
SOS Docs	RJ	Duque de Caxias	1.941 m ²	Suprimentos e Papel	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	06/02/2027	0,2%
Vitrine	RJ	Duque de Caxias	1.944 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,2%
Grupo MMC	RJ	Duque de Caxias	3.000 m ²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,3%
A. do R.	RJ	Duque de Caxias	10.026 m ²	Saneamento	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2028	1,0%
F. Log	RJ	Duque de Caxias	1.891 m ²	Logística	Típico	Agosto	IGP-M	14/08/2028	0,2%
Vacância Syslog RJ ⁷	RJ	Duque de Caxias	8.020 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,8%
Vacância Especulativo ⁸	SP	Cajamar	0 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Vacância SBP ¹⁴	SP	Santana de Parnaíba	8.164 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,8%
Subtotal Região Sudeste			662.002 m²						68,5%
Via Varejo ⁹	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	5,8%
GPA ¹⁰	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/11/2034	5,6%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m ²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	30/11/2024	3,1%
Unilever ¹¹	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/10/2024	2,4%
Madeira Madeira	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.745 m ²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	0,6%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	01/12/2025	0,8%
Elfa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.894 m ²	Saúde	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,6%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m ²	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/12/2024	0,6%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m ²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/03/2032	0,6%
Modular	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.745 m ²	Logística	Típico	Nov.; Mar.	IGP-M	23/10/2027	0,6%
Comer Bem ⁶	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	Indeterminado	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.744 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,6%
Subtotal Região Nordeste			206.077 m²						21,3%
Lojas Renner ³	SC	São José	59.756 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Nov.; Jan.	IPCA/IBGE	28/11/2029	6,2%
Via Varejo ¹²	RS	Cachoeirinha	38.410 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	4,0%
Subtotal Região Sul			98.166 m²						10,2%
Total			966.246 m²						100,0%

¹Independente da locação, nos termos do Fato Relevante publicado em 04/03/2021, o Fundo conta com prêmio de locação pelo prazo de 13 meses após a entrega financeira. Referido prêmio já foi integralmente pago.

² Conforme Fato Relevante de 05/11/2021, o Fundo celebrou instrumento para aquisição da Expansão Leroy, exercida pela locatária no âmbito do BTS vigente. O Fundo fará jus a prêmio de locação por 16 meses a contar de novembro de 2021.

³ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

⁴ 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.

⁵ Conforme Fato Relevante publicado em 20/05/2021, o Fundo conta com prêmio de locação, e desembolsará o remanescente do preço de aquisição conforme evolução de obras, e também após a conclusão de algumas condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda.

⁶ Contrato por prazo indeterminado.

⁷ Área vaga mas conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto de 2020 o fundo fez jus a Prêmio de Locação até fev/2022.

⁸ O Fundo fez jus a prêmio de locação, com recebimento mensal até abril/22. Conforme contrato, o Fundo possui ainda a prerrogativa de recebimento de alguns valores adicionais de prêmio de locação no primeiro semestre de 2023.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes pelo aluguel vigente à época da rescisão vezes 50%.

¹² 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.

¹³ Em virtude de negociação comercial, dentre os termos e condições acordados, foi incluída nos 2 contratos cláusula de permanência mínima até 31/12/2024, sendo certo que, na hipótese de rescisão antecipada do contrato de locação pela locatária, ela será obrigada a pagar o montante equivalente ao aluguel nominal multiplicado pelos meses remanescentes até 31/12/24, sem prejuízo da aplicação de demais penalidades/obrigações previstas no contrato de locação. Com isso, os contratos foram reclassificados para "atípicos".

¹⁴ Conforme Fato Relevante de 16/09/2022, durante o período de 12 meses contados da data de aquisição da Expansão SBP, as Vendedoras serão responsáveis pelo pagamento de uma renda mínima garantida mensal de R\$ 479.139,47, observado que (i) tal obrigação está limitada à diferença positiva entre R\$ 479.139,47 e o aluguel efetivamente pago ao Fundo por eventuais locatários que tenham celebrado e/ou celebrem contratos de locação sobre os Imóveis; e (ii) as Vendedoras também serão responsáveis pelos encargos relacionados à área vaga durante o prazo supra.

Perguntas e Respostas (01/02)

Comunicado ao Mercado (07/11/23) – Conversão dos Recibos em Cotas da 6ª emissão

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, (“Administradora”) e a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.794, expedido pela CVM em 21 de janeiro de 2013 (“Gestora”) na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo” ou “XPLG”), serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

No dia 06/11/2023, no âmbito da 6ª (sexta) emissão de cotas do XPLG (“6ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente), 2.512.172 (dois milhões, quinhentas e doze mil e cento e setenta e duas) Cotas integralizadas durante o direito de preferência, o direito de subscrição de sobras e de montante adicional e a oferta pública da 6ª Emissão de Cotas do XPLG passaram a ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Todos os demais detalhes do comunicado acima, bem como todos os documentos da Oferta, estão disponíveis na CVM para consulta pública.

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante (18/10/23) – Pré-pagamento de CRI

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora") e XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo realizou nesta data (18/10/2023) a recompra facultativa no valor total de R\$ 35.409.337,84 (trinta e cinco milhões, quatrocentos e nove mil, trezentos e trinta e sete reais e oitenta e quatro centavos) relativa à 1ª Série do CRI 176 (Código IF B3 23E2052239) com remuneração de CDI + 2,50% a.a.

Com a referida recompra, a representatividade do total de obrigações a pagar dos CRIs em relação ao total de ativos do Fundo¹ foi reduzida de 9,6% para 8,7% e a Gestora estima uma diminuição da despesa financeira mensal no valor aproximado de R\$ 0,02 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação, excluindo, portanto, de tal montante, os recibos ainda não convertidos em cotas da 6ª Oferta de cotas do Fundo. Em decorrência da liquidação da 6ª Oferta de cotas do Fundo, o montante de caixa e equivalentes de caixa do Fundo superou o total de obrigações a pagar dos CRIs.

A Gestora reafirma o compromisso de manter os indicadores financeiros saudáveis do Fundo, de modo que novas recompras facultativas de CRIs poderão ser realizadas, sendo certo que qualquer novidade sobre esse tema será tempestivamente comunicada ao mercado.

Cabe ressaltar que os valores de resultado do Fundo não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Todos os demais detalhes do fato relevante acima estão disponíveis na CVM para consulta pública.

Contas a Pagar

Abaixo a relação contemplando todas as obrigações de longo prazo da estrutura do XP Log:

Obrigações	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Início	Indexador	Vencimento	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) ¹	46,70	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série I ²	59,94	5 anos	set/22	IPCA + 7,15% (a.a.)	ago/27	Mensal
CRI 68 – Série II ³	132,01	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal
CRI 176 – Série I ⁴	0,00	2 anos	jun/23	CDI + 2,50% (a.a.)	jun/25	Pré-paga em out/23
CRI 176 – Série II ⁵	68,42	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência
Total	307,08					

Fonte: XP Asset Management

¹ O XP Log detém 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui um “contas a pagar” vinculado à celebração de escritura pública de venda e compra a prazo cujos termos e condições estão resumidos abaixo (consulte o Fato Relevante de 18/12/2019 para maiores informações);

² A série conta com carência de amortização durante os 12 primeiros meses, sendo que após o referido período de carência, a amortização será mensal. O código IF da emissão é o 22G1234007;

³ A série conta com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais. O código IF da emissão é o 22G1234008.

⁴ Série liquidada de forma antecipada em 18/10/2023;

⁵ A série conta com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais. O código IF da emissão é o 23E2052240.

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. (“XPG”), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”) e a XP Vista Asset Management Ltda. (“XPV”). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM n° 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S UPERSVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

