



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\$ 3.305.836.439,78

Número de Cotistas:

342.518

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 março de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 28/03/24, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,5% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 110,27/cota). Os pagamentos serão realizados no dia 12/04/24. 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.

Neste mês, a inadimplência do Fundo foi equivalente à 12,2% da Receita de Locação mensal, sendo (i) que 2,2 p.p. já foram equalizados no início de abril; (ii) 5,4 p.p. são representados pelo Dia, conforme Fato Relevante divulgado em 25/03/24; e (iii) o restante corresponde a 4 locatárias que a Gestora já está em tratativas com vistas ao equacionamento o mais breve possível, tendo em vista a alta probabilidade de recuperação em razão das tratativas. Ainda em relação ao Dia, a Gestora e a Administradora contrataram assessores jurídicos para defesa dos direitos do Fundo nos âmbitos extrajudicial e judicial do Dia, que acompanharão os desdobramentos do pedido de Recuperação Judicial ajuizado pelo grupo econômico do DIA, bem como trabalharão na execução das garantias locatícias, adotando os melhores esforços para minimizar os impactos para o Fundo, visando à preservação dos níveis atuais de rendimentos.

Em termos de movimentação de locatários, o Fundo divulgou Fato Relevante em 20/03/24 a respeito da expansão de uma das locatárias do Syslog Galeão para a ocupação de mais 4.010,25 m².

Destacamos que as Demonstrações Financeiras auditadas do Fundo se encontram disponíveis na CVM. O administrador realizou no dia 01/04/2024 a convocação para aprovação de contas via consulta formal. Clique neste [link](#) para acessar os detalhes, sendo certo que o prazo para votação se encerrará no dia 01/05/2024 às 23h59min.

Por fim, com vistas a maximizar a geração de valor para os investidores e minimização de impactos decorrentes da circunstância apresentada pelo Dia, é importante salientar que a Gestora direciona seus esforços em prol (i) da reciclagem do portfólio investido e, por conseguinte, da realização de ganhos de capital e também (ii) da estruturação de uma operação de antecipação de parte ou da totalidade dos recebíveis decorrentes do exercício da opção de venda pelo Fundo contra a Scala Data Centers S.A. nos termos do Fato Relevante publicado em 06/12/2022, que resultará no adiamento do ganho de capital esperado. Tais estratégias não representam e nem deve ser consideradas, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Distribuição de Rendimentos

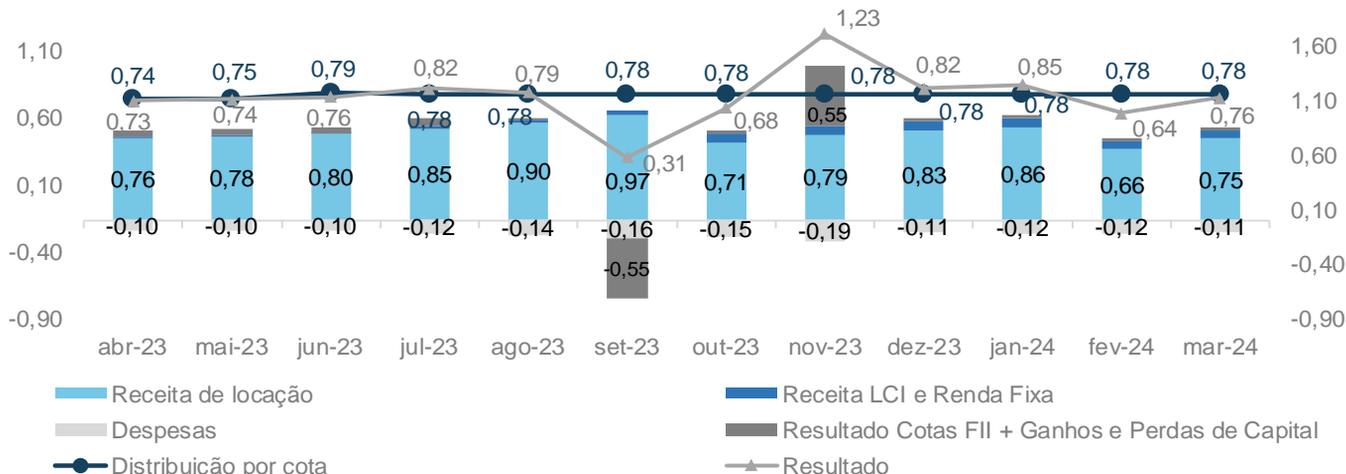
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	mar/24	2024	12 meses
Receitas¹	25.507.611	76.675.769	302.665.879
Receita de Locação	22.287.509	64.919.373	260.198.511
Lucros Imobiliários	0	2.544.893	13.616.069
Receitas Rendimentos FII	708.304	2.174.861	11.332.585
Resultado Vendas FII	458.088	458.088	458.088
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	2.053.711	6.578.554	17.060.626
Despesas²	-3.121.699	-10.179.751	-42.649.174
Despesas Imobiliárias	-294.857	-1.315.977	-5.602.702
Despesas Operacionais	-2.014.452	-6.417.654	-24.736.386
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-812.390	-2.446.120	-12.310.086
Resultado Base	22.385.912	66.496.018	260.016.705
Rendimento distribuído³	23.099.447	69.298.340	263.803.581
Distribuição média por cota	0,78	0,78	0,78
Saldo de Distribuição por cota*			0,02

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (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 positiva ou negativa entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo e de suas controladas (como, por exemplo, NE Logistic FII). Em virtude do posicionamento relevante e estratégico da aplicação em cotas do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII (GTLG11), ganhos e/ou perdas decorrentes da negociação destes valores mobiliários serão registrados nesta rubrica e não em "Resultado Vendas de FII". Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos por fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Resultado Vendas FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores e ganhos e/ou perdas decorrentes da negociação de certificados de recebíveis imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, 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. ²Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. ³Saldo de resultados acumulados ainda não distribuídos na estrutura do Fundo. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

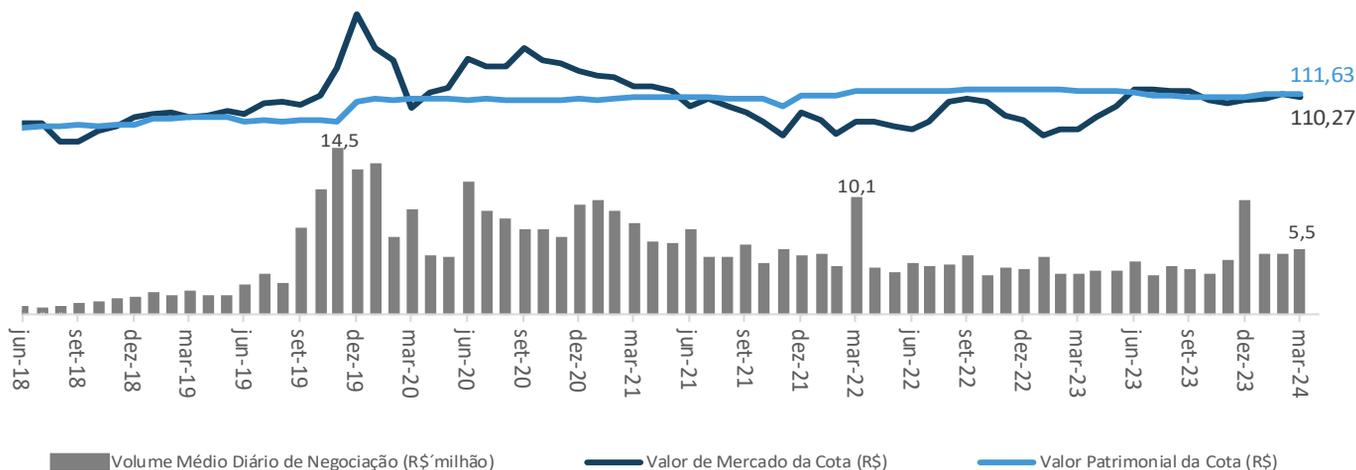
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 998.612 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 109,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 110,27 por cota.

XP Log FII	mar-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	109.760.428	315.054.262	1.138.589.832
Negociações (# cotas)	998.612	2.869.561	10.496.373
Giro ⁴	3,4%	9,6%	36,6%
Valor de mercado (R\$)			3.265.451.203
Cotas em circulação (#)			29.613.233

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	mar-24 ⁵	2024 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	3.305.836.440	3.312.351.154	3.163.900.279
Valor Patrimonial (cota)	111,63	111,86	111,62
Valor Mercado (cota)	110,27	110,05	108,95
Ganho de capital bruto	-0,66%	1,99%	17,76%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	15,01%	28,59%
Retorno Total Bruto	-0,65%	3,41%	26,65%
IFIX	1,43%	2,93%	23,44%
Diferença vs IFIX	-2,09%	0,47%	3,21%

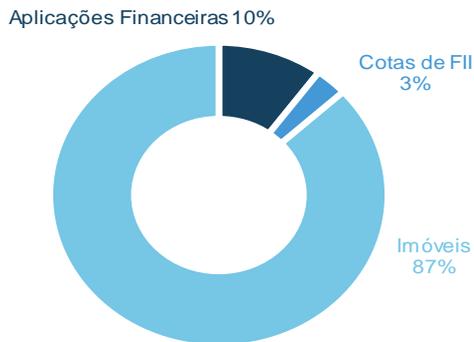
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mar-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "mar-24", em 28/12/23 para "2024", em 31/03/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 28/03/24.
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:

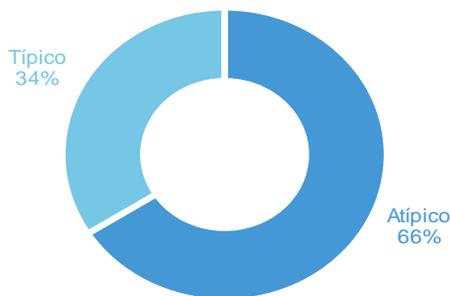


Portfólio¹

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

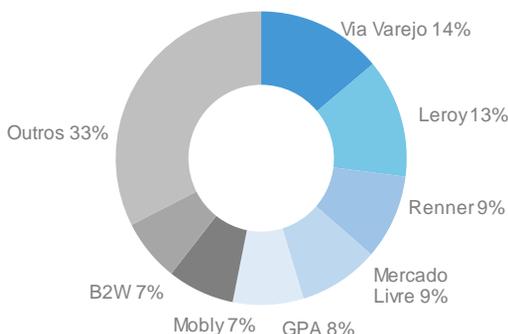
Fonte: XP Asset Management

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).

Portfólio

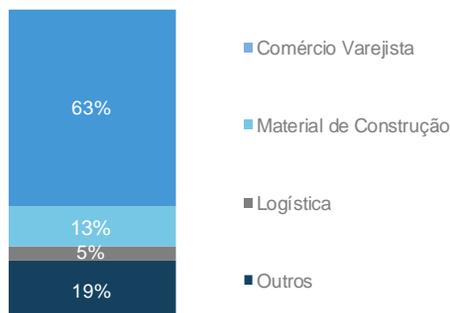
Locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



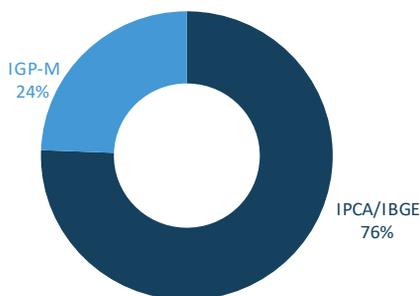
Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



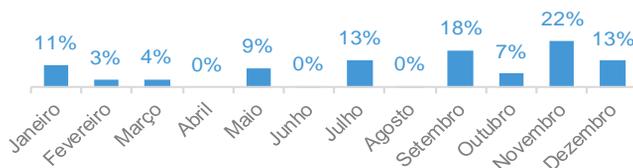
Correção dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



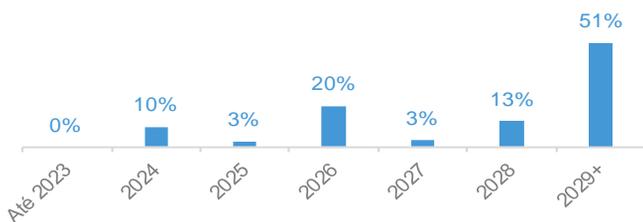
Atualização dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)

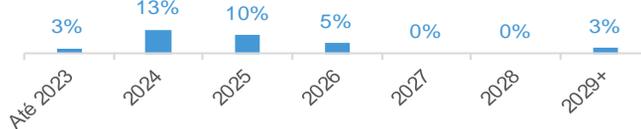


WAULT* = 6,8 anos

*WAULT = Weighted Average of Unexpired Lease Term, que equivale ao prazo médio ponderado dos contratos de locação não expirado.

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.

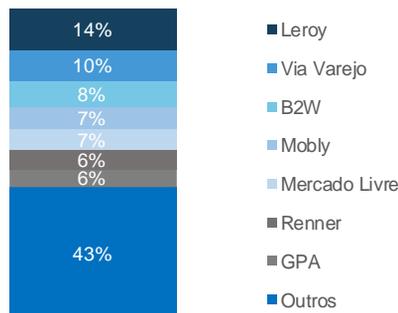
Evolução da vacância física últ. 12 meses

(% da área construída)

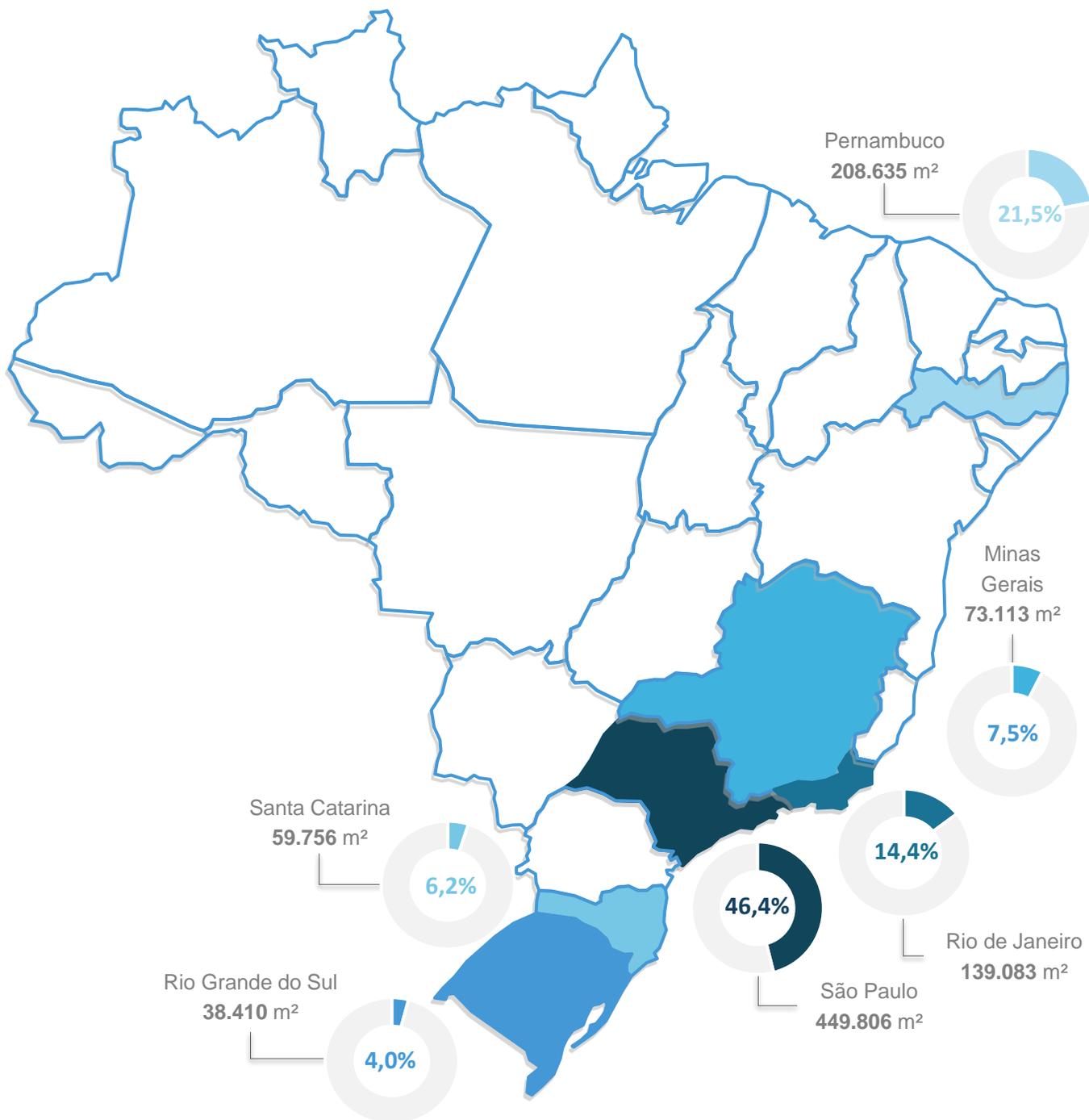


Composição física consolidada

(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	46
Módulos Anexos performados	148	Inadimplência (% da receita média)	12,2%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física ²	1,9%
Área construída ¹	968.804 m²	Vacância financeira ²	1,9%

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



CD Unilever (MM1)

Cabo de Santo Agostinho, PE

ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225

Área construída: 25.583 m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 5 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 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

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.

O empreendimento se encontra em fase de *checklist* final para entrega e finalização de qualquer pendência de obras.



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
Mobly	SP	Cajamar	70.238 m ²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	30/06/2028	7,2%
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%
Atacadão	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	24/11/2063	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%
Prátika	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	2,5%
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	Eletroeletrônicos	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%
Grupo Êxito ⁶	RJ	Duque de Caxias	1.896 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	19/10/2026	0,2%
Eletrabras	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	14.108 m ²	Logística	Típico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	11/07/2026	1,5%
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	4.010 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,4%
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						68,3%
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	25.583 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/10/2024	2,6%
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	31/12/2026	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%
Sap. 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			208.635 m²						21,5%
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						10,1%
Total			968.804 m²						100,0%

¹ Independente 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)

Fato Relevante (25/03/24) – Inadimplências do Dia

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 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 sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi comunicada pela sociedade DIA BRASIL SOCIEDADE LIMITADA, com sede na Avenida Ibirapuera, 2332, Bloco I, Torre Ibirapuera, 14º andar, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04.028-900, inscrita no CNPJ sob o nº 03.476.811/0001-51 (“DIA”), da rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel situado na Rua João Pádula, s/n, Gleba B, Vila Bertini, Americana/SP (“CD Americana”) e também do ajuizamento de ação de recuperação judicial pelo DIA. Em razão da rescisão, o DIA deverá incorrer no pagamento das verbas rescisórias (incluindo, mas não se limitando, à indenização correspondente à multiplicação do aluguel vigente à época da rescisão pela quantidade de meses a incorrer até o dia 31/12/2024). Ademais, o DIA era locatário do imóvel situado na Via José Luiz Galvão, 1905 - Bom Jesus, Fazenda Pau D’Alho, em Ribeirão Preto/SP (“CD Ribeirão Preto”), sendo que o DIA havia desocupado o CD Ribeirão Preto no final do ano de 2023, obrigando-se a pagar ao Fundo multa pela rescisão antecipada em parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a última em janeiro de 2025 (base caixa). O CD Ribeirão Preto encontra-se atualmente alugado ao Atacadão S.A., sendo certo que, a partir de dezembro de 2024 (inclusive), em virtude do término do prazo de carência, o Fundo passará a receber os aluguéis (base-caixa) do referido locatário. Vale dizer que o DIA está, atualmente, inadimplente com o pagamento do aluguel mensal relativo ao mês de competência de fevereiro de 2024 e com vencimento no mês de março de 2024, no que se refere ao CD Americana, bem como está inadimplente com o pagamento da parcela mensal das verbas rescisórias do CD Ribeirão Preto com vencimento no mês de março de 2024 (“Valores em Aberto”). Os Valores em Aberto (base mensal) correspondem o valor de aproximadamente R\$0,04/cota do Fundo. A Gestora e a Administradora contrataram assessores jurídicos para defesa dos direitos do Fundo nos âmbitos extrajudicial e judicial do DIA, que acompanharão os desdobramentos do pedido de Recuperação Judicial ajuizado pelo grupo econômico do DIA, bem como trabalharão na execução das garantias locatícias, adotando os melhores esforços para minimizar os impactos para o Fundo, visando à preservação dos níveis atuais de rendimentos.

Em adição, na visão da Gestora, o CD Americana possui especificações técnicas de elevado padrão e apresenta plenas condições para uma reinserção no mercado e absorção por terceiros para eventual área que se torne vacante, caso seja necessário.

Cabe ressaltar que as informações acima não são, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e que o Fundo, seus investimentos e aplicações estão sujeitos aos mais diversos riscos descritos em seu Regulamento. Além disso, o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante (20/03/24) – Nova Locação

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi celebrado aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato Syslog Galeão” ou “Contrato”) para expansão da área de um dos locatários do condomínio logístico Syslog Galeão, localizado no Rio de Janeiro/RJ (“Imóvel RJ”), com área bruta locável total de expansão de 4.010,25 m² (quatro mil e dez vírgula vinte e cinco metros quadrados) e com prazo de vigência até 28/02/2029 (“Prazo Imóvel RJ”). Com a celebração do Contrato, o Imóvel RJ apresentará 93% (noventa e três por cento) de ocupação.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) meses de competência contados da data de início do prazo locatício da expansão, sem considerar a incidência de atualização monetária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0315 por cota. A partir do 25º mês a receita mensal bruta decorrente do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no mesmo, é estimada em R\$ 0,0027 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Com a celebração do referido Contrato, considerando o último relatório gerencial do Fundo publicado na CVM, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 2,3% para 1,9% - menor patamar desde outubro de 2019. Cabe ressaltar que os valores de locação do Contrato 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.

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	Documentação Fiduciária
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) ¹	45,06	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal	-
CRI 68 – Série II ²	129,20	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal	Clique Aqui
CRI 176 – Série II ³	72,28	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência	Clique Aqui
Total	246,54						

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, 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.

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 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 nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

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

