



Comentário do Gestor

No mês de setembro de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,62/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/09/21, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 7,3% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 102,25/cota). O pagamento acontecerá no dia 15/10/21. Cumpre ressaltar que a Gestora busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa no semestre e condicionada à existência de resultados acumulados historicamente pelo Fundo.

No mercado secundário, o volume de negociação da cotas com o *ticker* XPLG11 foi de R\$ 123,3 milhões (média diária de R\$ 5,9 milhões). A média diária de negociação cresceu 25,5% em relação ao mês anterior.

Neste mês, foi registrada uma inadimplência de 0,33% da receita ordinária do Fundo, a qual decorreu, pela informação recebida do locatário, de questões operacionais. A Gestora já está em tratativas para saneamento deste ponto.

Em relação às movimentações de locatários, destacamos as novas locações divulgadas por meio de Fatos Relevantes na CVM (maiores detalhes nas páginas 9 e 10 deste relatório): (a) 5.894,11 m² para a Elfa no Cone Plug & Play 2; e (b) 76.853 m² para o Mercado Livre no Syslog SP.

Por fim, a Gestora, em conjunto com players renomados de mercado, segue na prospecção de potenciais locatários para o restante das áreas vagas.

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\$ 2.969.283.438,86

Número de Cotistas:

274.076

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

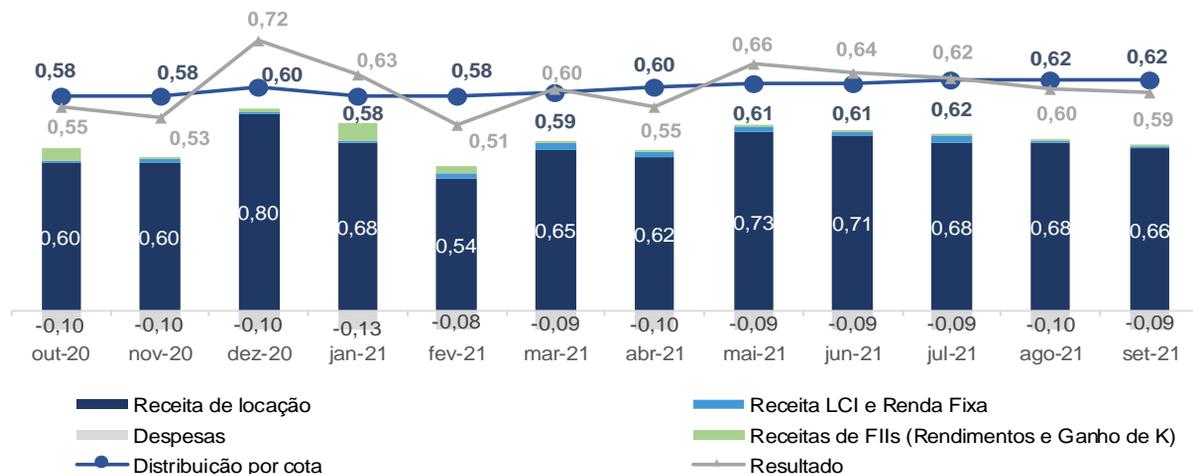
Distribuição de Rendimentos

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

Fluxo Financeiro (em R\$)	set-21	2021	12 meses
Receitas¹	18.242.624	164.519.210	208.138.059
Receita de Locação	17.908.902	156.911.511	198.575.087
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	181.888	1.885.040	2.506.389
Resultado de Capital FII	0	1.542.301	2.363.573
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	151.833	4.180.358	4.693.010
Despesas²	-2.325.519	-22.248.037	-28.568.377
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.325.519	-22.248.037	-28.568.377
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	15.917.104	142.271.173	179.569.682
Rendimento distribuído³	16.802.658	143.479.466	180.012.577
Distribuição média por cota	0,62	0,60	0,60

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 (fundo que auferir locação nos ativos do Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE). Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado de Capital FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. ³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

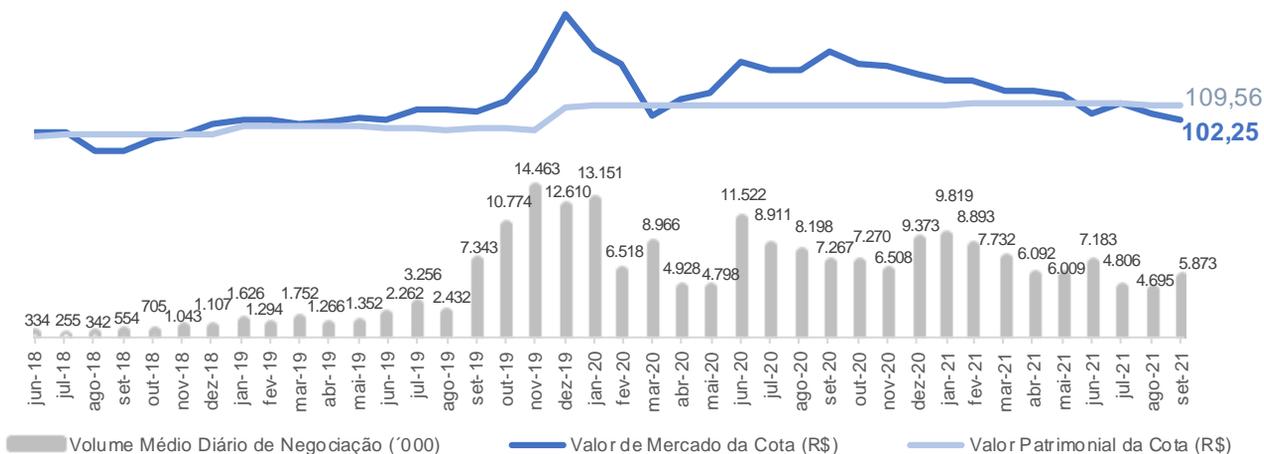
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).
Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas⁴:



⁴ IPO do fundo 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 1.222.877 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 123,3 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 102,25 por cota.

XP Log FII	set-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	123.341.149	1.255.703.261	1.755.617.444
Negociações (qtd. cotas)	1.222.877	10.882.507	14.827.787
Giro (Volume negociado / Valor de mercado)*	4,5%	42,4%	63,4%
Valor de mercado			2.771.083.487
Quantidade de cotas			27.101.061

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

Rentabilidade

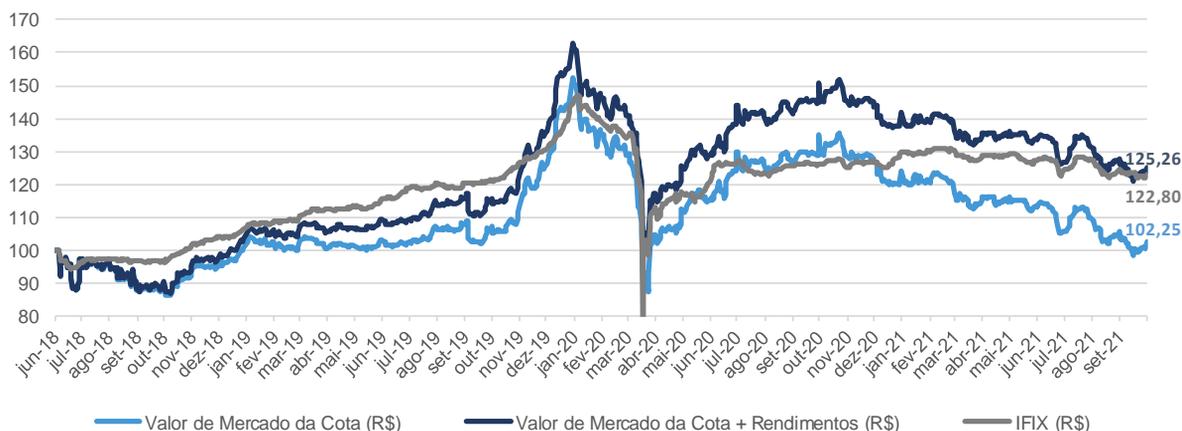
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Log FII (em R\$)	set-21 ⁵	2021 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	2.969.283.439	2.905.291.595	2.745.257.339
Valor Patrimonial da Cota	109,56	110,32	110,13
Valor Mercado da Cota	102,25	112,40	116,24
Ganho de capital bruto	-2,48%	-17,14%	-23,93%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,47%	-13,18%	-18,96%
IFIX	-1,24%	-5,37%	-2,83%
Diferença vs IFIX	-1,23%	-7,81%	-16,14%

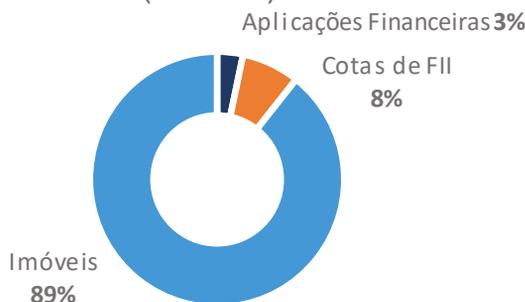
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "set-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "set-21", em 29/12/20 para "2021", em 30/09/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/09/21.
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



Portfólio*

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

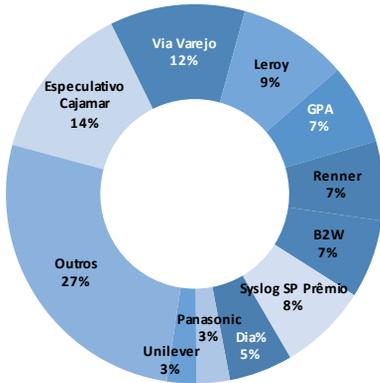


¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

*Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

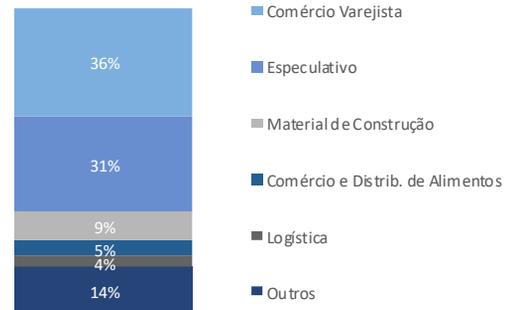
Portfólio

Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



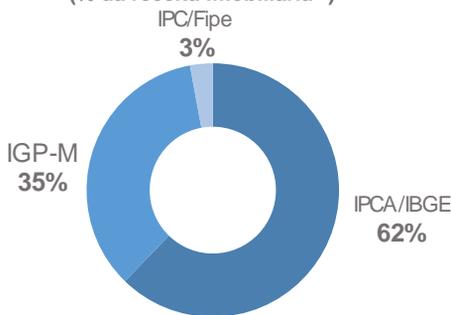
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



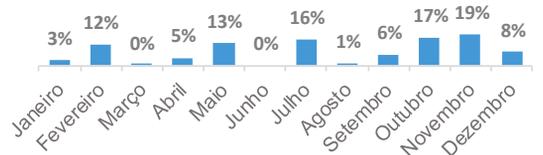
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



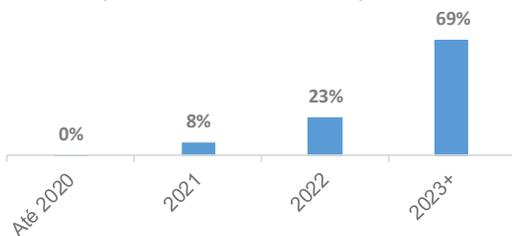
Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



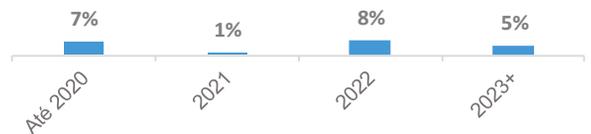
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

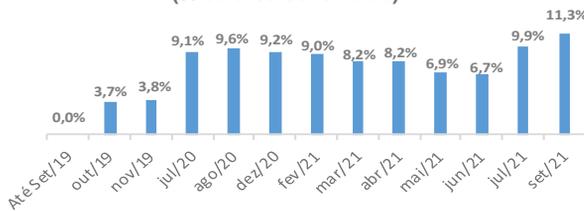
Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



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

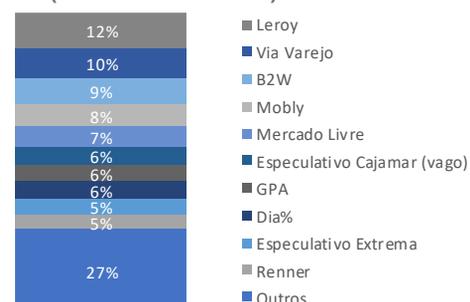
Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância física*
(% da área construída)



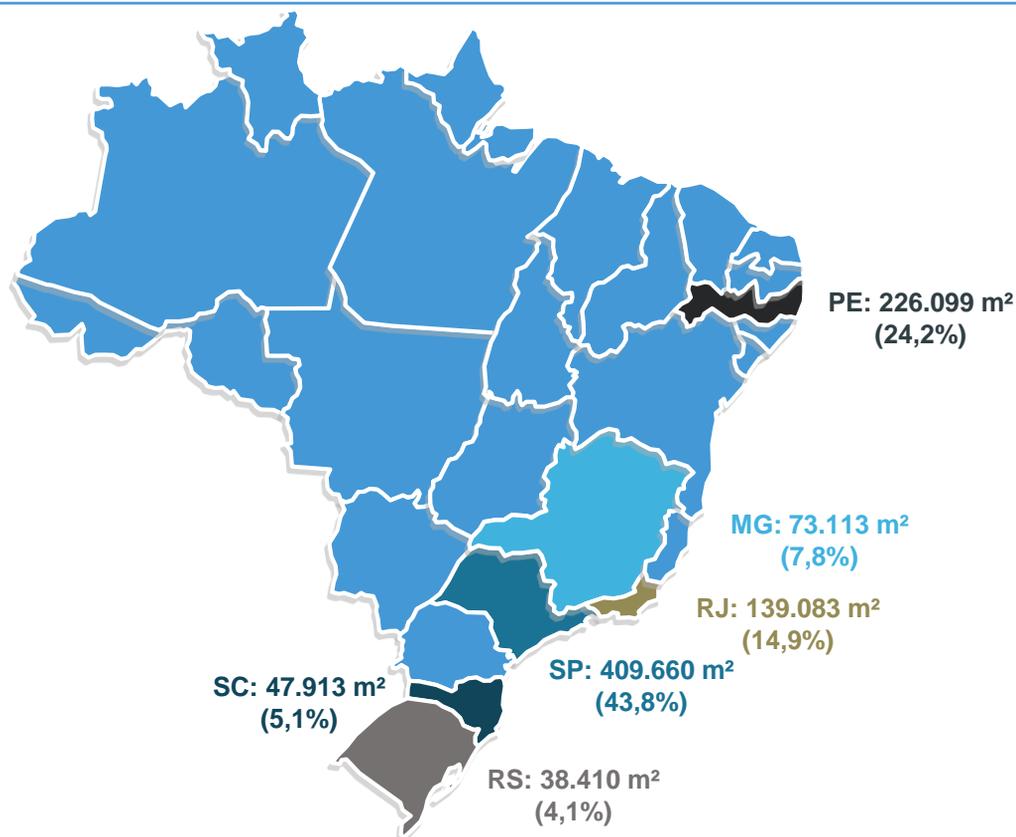
*A partir de agosto de 2021, não foi considerada a ABL dos imóveis em construção (Syslog SP e Especulativo Extrema) no numerador e no denominador deste indicador.

Composição física consolidada
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

Condomínios	16	Número de Locatários	41
Módulos Anexos performados	145	Inadimplência (% da receita média)	0,33%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física**	11,3%
Área construída	934.277 m ^{2*}	Vacância financeira	1,8%

*Inclui os empreendimentos em construção (vide página 8) e foi calculada com base na participação efetiva do fundo em cada ativo. **A partir de agosto de 2021, não foi considerada a ABL dos imóveis em construção (Syslog SP e Especulativo Extrema) no numerador e denominador deste indicador.

Caixas Retidos pelo Fundo

Descrição/Operação	Valor (R\$ MM)	Observações
Syslog SP	56,82	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Especulativo Extrema	70,73	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Especulativo Cajamar	1,45	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
WTTP2	7,87	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
SBP	0,48	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Outros Contas a Pagar	18,88	Tais como rendimentos declarados, taxas e etc.
Total de Obrigações/Capital Comprometido (a)	156,24	
Liquidez atual do Fundo (b)	177,95	Sem descontar os caixas retidos de preços a pagar (não considera cotas de FIs).
Liquidez Efetivamente Disponível (= b - a)	21,72	
Liquidez Efetivamente Disponível / PL Contábil (%)	0,73%	

Observação adicional: o XP Log detém 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui um Contas a Pagar conforme abaixo (vide também o Fato Relevante de 18/12/2019):

Obrigações	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever)	54,3	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal

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	7,5%
Syslog Perus (Mercado Livre) ¹³	SP	Perus	66.378 m ²	Comércio Varejista (em obras)	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	17/09/26 ¹³	7,1%
Leroy Merlin ³	SP	Cajamar	110.209 m ²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/02/36 ⁴	11,8%
Dia%	SP	Americana	30.345 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	3,2%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	15/07/2033	2,3%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	Indeterminado	1,7%
Autopel ⁹	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	1,6%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m ²	Logístico	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2024	1,1%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/08/2027	0,2%
Indusback	SP	Barueri	1.713 m ²	Logística	Típico	Março	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	28/12/2023	0,2%
Ecopaper ⁹	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	0,2%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/04/2023	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/08/2027	0,1%
RR Log Logística	SP	Barueri	581 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Setembro	IGP-M	01/08/2024	0,1%
Panasonic do Brasil ⁷	MG	Itapeva	23.454 m ²	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,5%
Especulativo Extrema ¹⁴	MG	Extrema	49.659 m ²	Especulativo (em obras)	Típico	Maior	IPCA/IBGE	01/06/2023 ¹⁴	5,3%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maior	IPCA/IBGE	30/07/2024	8,8%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maior	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,7%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	3.000 m ²	Farmacêuticos	Típico	Maior	IGP-M	15/05/2021 ⁵	0,3%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/05/2025	0,2%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.896 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IGP-M	14/10/2022	0,2%
Eletrobras	RJ	Duque de Caxias	3.781 m ²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	13/09/2022	0,4%
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	Novembro	IPCA/IBGE	31/10/2025	0,3%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	1.812 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,2%
Faci.ly	RJ	Duque de Caxias	8.020 m ²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	0,9%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	11/07/2026	0,7%
Vacância Syslog RJ ⁶	RJ	Duque de Caxias	19.814 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,1%
Vacância Especulativo ¹	SP	Cajamar	55.479 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a ²	5,9%
Vacância WTPP2	SP	Barueri	5.281 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,6%
Subtotal Região Sudeste			621.855 m²						66,6%
Via Varejo ¹²	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	6,0%
GPA ¹¹	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/11/2034	5,8%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m ²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IGP-M	30/11/2023	3,2%
Unilever ¹⁰	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/09/2023	2,5%
Madeira Madeira	PE	Cabo de Santo Agostinho	11.490 m ²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	1,2%
Martin Brower	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.511 m ²	Logística	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	05/01/2022	0,9%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	01/12/2025	0,9%
Seara	PE	Cabo de Santo Agostinho	6.732 m ²	Alimentos Processados	Típico	Julho	IGP-M	31/01/2025	0,7%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m ²	Automotivo	Típico	Setembro	IGP-M	01/01/2022	0,6%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m ²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2024	0,6%
Aurora	PE	Cabo de Santo Agostinho	4.645 m ²	Alimentos Processados	Típico	Agosto	IGP-M	31/07/2025	0,5%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maior	IGP-M	14/08/2020 ⁵	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	11.772 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,3%
Subtotal Região Nordeste			226.099 m²						24,2%
Lojas Renner ⁹	SC	São José	47.913 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/11/2029	5,1%
Via Varejo ⁸	RS	Cachoeirinha	38.410 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	4,1%
Subtotal Região Sul			86.323 m²						9,2%
Total			934.277 m²						100,0%

¹ Construção finalizada.

² O Fundo faz jus a prêmio de locação calculado com base na área construída, com recebimento mensal até abril/22.

³ Obras finalizadas. A Leroy já ocupa e paga a locação contratual.

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

⁵ Contrato vigente, sem alteração na ocupação, e por prazo indeterminado.

⁶ Área vaga mas conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto de 2020 o fundo faz jus a Prêmio de Locação até fev/2022.

⁷ 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.

⁸ 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.

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

¹⁰ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes pelo aluguel vigente à época da rescisão vezes 50%.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ Imóvel em fase final de construção (cumprimento de checklist), com área construída total de 79.973,00 m². Em 16/09/2021 (conforme Fato Relevante divulgado na mesma data), foi celebrado contrato de locação com o Mercado Livre relativo a 76.853,00 m² (parte do mezanino de apoio não será objeto de locação). Independentemente 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, a qual está prevista para ocorrer até o 4T21. A metragem apresentada na tabela está ponderada pela participação de 83% do Fundo no empreendimento e não considera a parte do mezanino que não foi objeto de locação pelo Mercado Livre.

¹⁴ Imóvel em estágio inicial de construção, com previsão de conclusão e aceite de obra no quarto trimestre de 2022. 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. Vale mencionar que a ABL apresentada na tabela está ponderada pela participação do Fundo no empreendimento, a saber, 64,2%.

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. Os outros ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



Cone Multimodal (MM 1, MM 2 e PP 2)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220
Área construída: 203.074 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12-15
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Especulativo Cajamar
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 34
Área construída: 125.717 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



CD Leroy
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 34
Área construída: 110.209 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 11
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



CD B2W
Seropédica, RJ
ROD Pres. Dutra/Arco Metropoli.
Área construída: 82.049 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



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



CD Renner
São José, SC
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n
Área construída: 47.913 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



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



Santana Business Park
Santana de Parnaíba, SP
Est. Tenente Marques, 1.818
Área construída: 31.221 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 13,3
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



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



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



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



CD Unilever (MM1)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225
Área construída: 23.025 m²*
Participação: *90%
Pé-direito (m): 12
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



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

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

Obras do Syslog São Paulo – São Paulo (Distrito de Perus)/SP

As obras do Syslog São Paulo, com área construída total de 79.973,00 m² (a participação do Fundo é de 83%), estão em fase final de conclusão de pequenas pendências, juntamente com o *checklist* de entrega.

As principais atividades em andamento são: serralheria, louças e metais, comunicação visual, acabamentos, serviços na área externa e limpeza geral.

O empreendimento teve o AVCB emitido em jun/21 e o habite-se em set/21.



Execução de obras – Foto Panorâmica

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 fase inicial de mobilização. O término está previsto para o 4º trimestre de 2022. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio.

A principal atividade em andamento na obra é a de terraplenagem.



Execução de obras – Foto Panorâmica

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante (06/10/21) – 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 DISTRIBUÍDORA 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 o NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, inscrito no CNPJ sob o nº 30.495.165/0001-42 (“FII NELO” ou “Locador”), cujos termos e condições da aquisição de 100% (cem por cento) das suas quotas pelo Fundo estão dispostos no Fato Relevante publicado na CVM em 01 de outubro de 2019 (“FR”), celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”), com a Elfa Medicamentos S.A., empresa de abrangência nacional que atua no mercado de saúde, com a oferta de medicamentos e materiais hospitalares (“Locatária”), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a contar de 1º de outubro de 2021 (“Prazo”), referente a 5.894,11 m² (cinco mil e oitocentos e noventa e quatro vírgula onze metros quadrados) de Área Bruta Locável dos módulos 6 e 7 do galpão G-04, do Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 (“PP2”), de propriedade do FII NELO, situado na cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na BR 101 - Sul nº 2.220, Distrito Ponte dos Carvalhos.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando os 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência é estimada em cerca de R\$ 0,0618 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em aproximadamente R\$ 0,0039 por cota. Com este novo Contrato, considerando os dados do último relatório gerencial publicado em setembro de 2021 na CVM, a vacância física dos imóveis performados será reduzida de 11,3% para 10,6% na data-base de outubro de 2021.

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

O Fato Relevante pode ser consultado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante (16/09/21) – 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 a REC LOG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 21.807.636/0001-10 (“REC Log SP” ou “Locador”), cujos termos e condições da aquisição pelo Fundo estão dispostos no Fato Relevante publicado na CVM em 04 de março de 2021 (“FR”), a qual é legítima titular de direitos aquisitivos referentes a 83,0% (oitenta e três por cento) do galpão logístico, em fase final de construção, 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 construída total de 79.973,00 m² (setenta e nove mil, novecentos e setenta e três metros quadrados) (“Imóvel”), celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais (“Contrato”), com a Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. (“Locatária” ou “Mercado Livre”), relativo a 76.853,00 m² (setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e três metros quadrados), tendo em vista que parte do mezanino não será objeto do Contrato, com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão do “Habite-se”, previsto para obtenção em até 30 (trinta) dias contados da presente data (“Prazo”).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando (i) os 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência e (ii) a proporção de 83,0% (oitenta e três por cento) do Imóvel, objeto de aquisição indireta pelo Fundo, conforme disposto no FR, é estimada em cerca de R\$ 0,84 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em aproximadamente R\$ 0,06 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não consideram o prêmio de locação a qual o Fundo faz jus conforme disposto no FR, e que continuará recebendo independentemente de qualquer nova locação.

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

O Fato Relevante pode ser consultado na íntegra no site da CVM.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

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

www.xpasset.com.br/xplog

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br