



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\$ 3.103.490.553,83 (pro forma)

Número de Cotistas:

302.876

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 dezembro de 2022, foi declarada a distribuição de R\$ 0,74/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 29/12/22, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de aproximadamente 8,9% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 99,08/cota). O pagamento acontecerá no dia 13/01/23.

Considerando que 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, foi possível evidenciar diferença negativa entre o Resultado e o Rendimento Distribuído no fechamento dos meses de novembro e dezembro de 2022. Esta diferença decorreu, em linhas gerais, da distribuição desproporcional do ganho de capital da alienação descrita no Fato Relevante de 04/07/2022 ao longo do semestre. Esta dinâmica poderá se repetir nos próximos semestres em virtude do cronograma de pagamento das parcelas de preço remanescentes. Prezando pela uniformização dos dividendos, ressalvados eventos que estejam alheios ao controle da Gestora e da Administradora, espera-se a manutenção do patamar atual de distribuição para o próximo semestre. Cabe ressaltar que isto é mera expectativa e, portanto, não é, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e 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.

Com o fechamento do exercício de 2022, segue relação de eventos importantes que ocorreram ao longo do ano: (i) dividendo mensal saltou de R\$ 0,64/cota em janeiro para R\$ 0,74/cota (+15,6% ou +R\$ 0,10/cota) a partir setembro de 2022 como resultado de novas locações e da venda supra, ilustrando a gestão ativa e a busca pela maximização do resultado para os cotistas; e (ii) a vacância física reduziu de 9,0% em janeiro para 6,8% em dezembro.

Por fim, a Gestora, bem como as consultorias especializadas contratadas pelo Fundo, seguem engajadas na prospecção de locatários para a minimização dos espaços vagos do portfólio investido.

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	dez/22	2022	12 meses
Receitas¹	19.804.188	258.515.554	258.515.554
Receita de Locação	17.793.283	236.512.172	236.512.172
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	1.488.288	18.364.009	18.364.009
Resultado Vendas de FII	0	-106.096	-106.096
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	522.617	3.745.470	3.745.470
Despesas²	-2.777.191	-29.647.725	-29.647.725
Despesas Imobiliárias	-605.907	-6.207.515	-6.207.515
Despesas Operacionais	-1.824.990	-22.296.301	-22.296.301
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-346.293	-1.143.909	-1.143.909
Resultado	17.026.997	228.867.829	228.867.829
Rendimento distribuído³	20.054.785	227.648.912	227.648.912
Distribuição média por cota	0,74	0,70	0,70

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 (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 Vendas de 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. 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. ³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

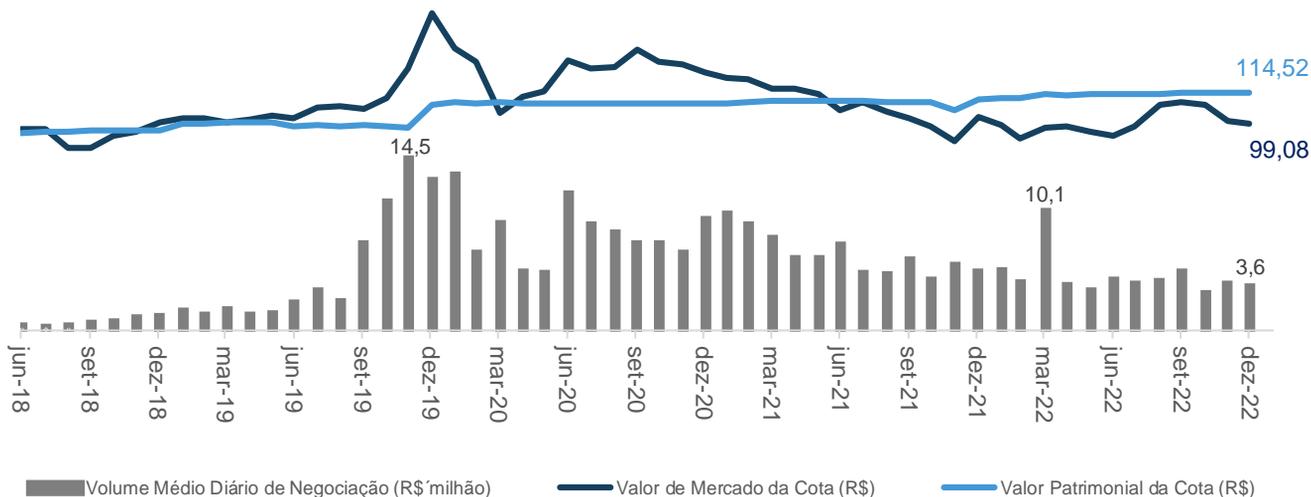
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 803.474 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 79,1 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,6 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 99,08 por cota.

XP Log FII	dez-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	79.069.853	1.133.238.483	1.133.238.483
Negociações (# cotas)	803.474	11.356.460	11.356.460
Giro ⁴	2,9%	41,8%	41,8%
Valor de mercado (R\$)			2.685.173.124
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	dez-22 ⁵	2022 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	3.103.490.554	3.076.334.901	3.076.334.901
Valor Patrimonial (cota)	114,52	113,69	113,69
Valor Mercado (cota)	99,08	99,60	99,60
Ganho de capital bruto	-1,13%	-2,63%	-2,63%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	5,08%	5,08%
Retorno Total Bruto	-1,12%	4,86%	4,86%
IFIX	0,00%	2,21%	2,21%
Diferença vs IFIX	-1,12%	2,65%	2,65%

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 "dez-22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "dez-22", em 30/12/21 para "2022", em 31/12/21 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/12/22.

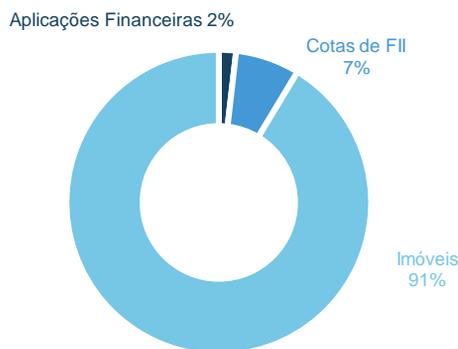
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:

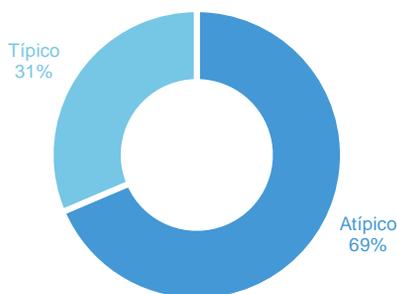


Portfólio¹

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

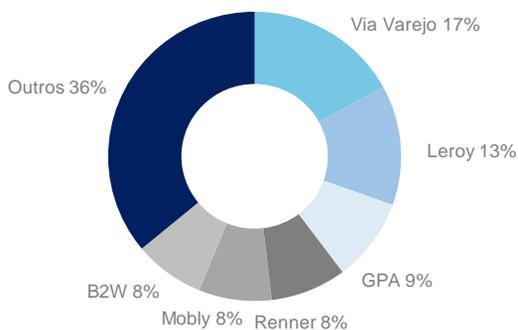
¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente. Proporção alterada em virtude da nota 13 contida na página 8. Fonte: XP Asset Management

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

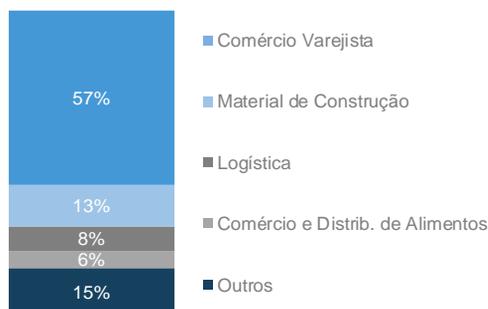
Locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



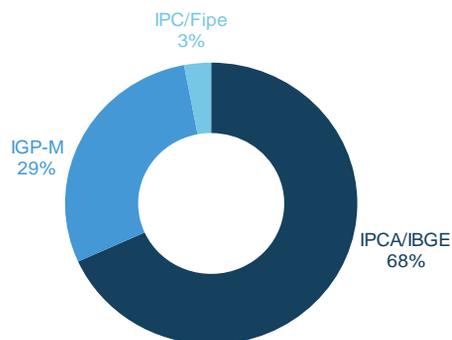
Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



Correção dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



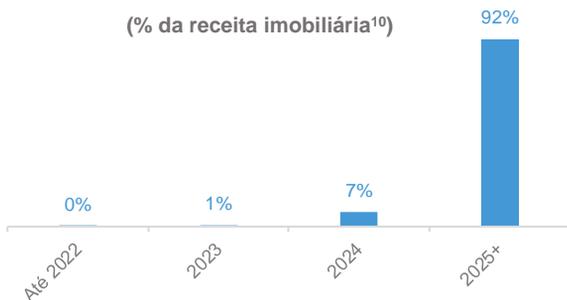
Atualização dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



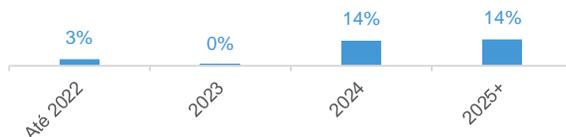
Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



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.

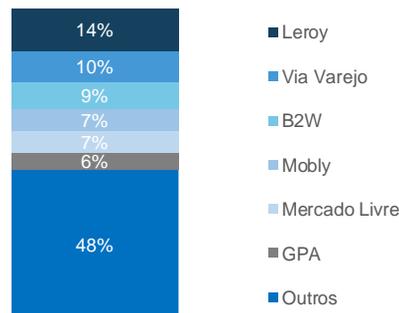
Evolução da vacância física últ. 12 meses

(% da área construída)

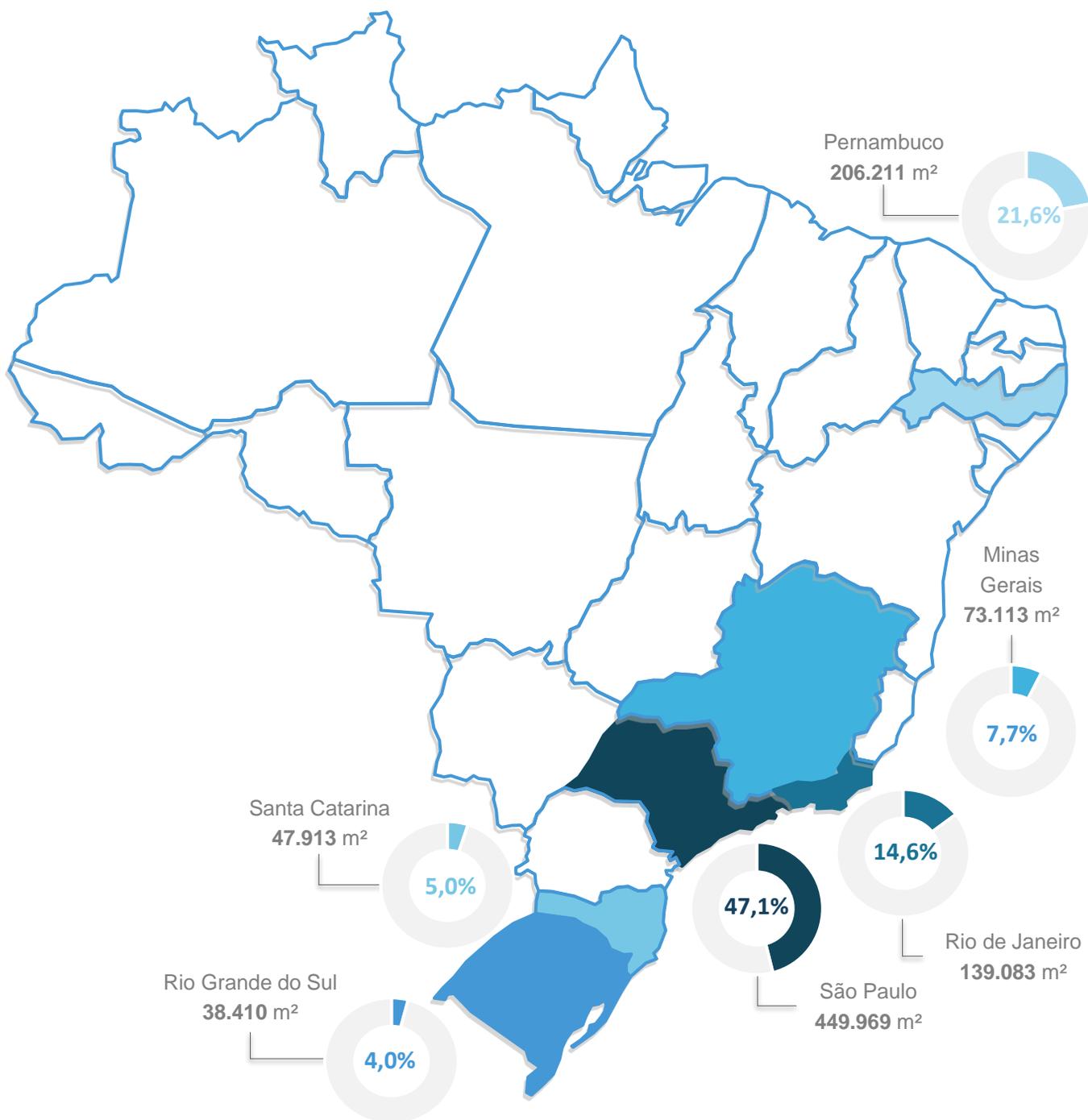


Composição física consolidada

(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	43
Módulos Anexos performados	146	Inadimplência (% da receita média)	2,9%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física ²	6,8%
Área construída ¹	954.774 m ²	Vacância financeira	5,9%

Fonte: XP Asset Management. ¹Inclui os empreendimentos 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: 183.262m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12-15m
 Piso: 6 ton/m²



Especulativo Cajamar

Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
 Área construída: 125.717m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²



CD Leroy Merlin

Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
 Área construída: 110.209m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 11m
 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



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 Renner

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



CD Dia Americana

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



WTPP 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



Especulativo Extrema – Fase 1

Extrema, MG
Estrada Luiz Lopes Neto, 728
 Área construída: 15.027m²
 Participação: 64,2%
 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. As obras da primeira fase (23.406 m²) foram concluídas no mês de setembro de 2022. A entrega do restante do empreendimento está prevista para o 2º trimestre de 2023.

As principais atividades em andamento na obra são: terraplenagem, fundação, contenções, instalações, estruturas de concreto, cobertura, fechamentos metálicos, alvenaria, piso industrial e outros serviços de acabamentos internos dos galpões, assim como na portaria e edifícios anexos.



Execução de obras – Foto Panorâmica



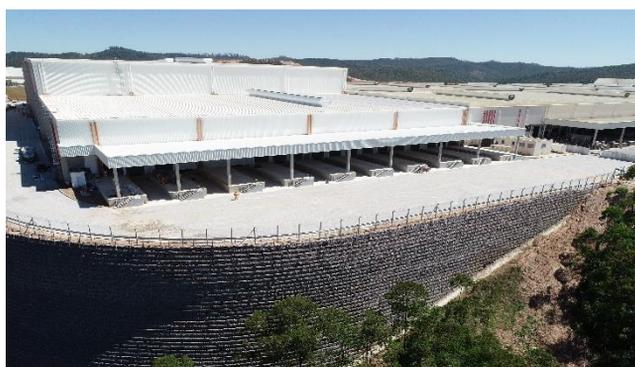
Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica

Obras da Expansão Leroy – Cajamar/SP

As obras da Expansão Leroy, com área construída total estimada de 21.348,77 m², estão em andamento, uma vez que a locatária exerceu o direito de expansão previsto em seu contrato de locação. A obra está praticamente finalizada e em processo de formalização de aceite pela locatária. A partir da conclusão da entrega de obras, passará a vigorar o aluguel relativo à Área de Expansão conforme BTS, sendo certo que a previsão é de a locação ser devida a partir da competência de janeiro de 2023.



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	7,4%
Grupo VIP	SP	Cajamar	27.362 m ²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	21/09/2025	2,9%
Mercado Livre ¹	SP	Perus	66.378 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	7,0%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m ²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	11,5%
Expansão Leroy Merlin ²	SP	Cajamar	21.349 m ²	Material de Construção (em obras)	Atípico	Julho	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	3,2%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico ¹³	Agosto	IPCA/IBGE	15/07/2033	2,2%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m ²	Logística	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/05/2024	1,6%
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	01/08/2027	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	28/12/2023	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%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/04/2023	0,2%
Scala	SP	Barueri	6.993 m ²	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	30/11/2044	0,7%
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 ⁴	MG	Itapeva	23.454 m ²	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,5%
Especulativo Extrema ⁵	MG	Extrema	34.633 m ²	Especulativo (em obras)	Típico	Maio	IPCA/IBGE	01/06/2023	3,6%
ID Logistic	MG	Extrema	15.027 m ²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	01/01/2028	1,6%
BZW	RJ	Seropédica	82.049 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/07/2026	8,6%
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	RJ	Duque de Caxias	1.896 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	14/10/2023	0,2%
Eletrobras	RJ	Duque de Caxias	3.781 m ²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	Indeterminado	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	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	6.088 m ²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	11/07/2026	0,6%
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%
Vacância Syslog RJ ⁷	RJ	Duque de Caxias	22.056 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,3%
Vacância Especulativo ⁸	SP	Cajamar	28.117 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,9%
Vacância SBP ¹⁴	SP	Santana de Parnaíba	8.164 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,9%
Subtotal Região Sudeste			662.164 m²						69,4%
Via Varejo ⁹	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	5,9%
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	30/11/2023	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	11.490 m ²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	1,2%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	01/12/2025	0,9%
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	3.051 m ²	Logística	Típico	Novembro	IGP-M	23/10/2027	0,3%
Comer Bem	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	2.903 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%
Subtotal Região Nordeste			206.287 m²						21,6%
Lojas Renner ³	SC	São José	47.913 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	28/11/2029	5,0%
Via Varejo ¹²	RS	Cachoeirinha	38.410 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	4,0%
Subtotal Região Sul			86.323 m²						9,0%
Total			954.774 m²						100,0%

¹ 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.

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.

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	49,85	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série I ²	60,13	5 anos	set/22	IPCA + 7,15% (a.a.)	ago/27	Mensal
CRI 68 – Série II ³	122,81	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Em carência
Total	232,80					

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.

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

