



Comentário do Gestor

No mês de setembro de 2023, foi declarada a distribuição de R\$ 0,78/cota para os detentores de cotas com ticker XPLG11 em 29/09/23, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,3% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 113,40/cota). No âmbito da 6ª emissão de cotas do Fundo, foi declarado para o ticker XPLG13 o valor de R\$ 0,31/cota, referente ao rendimento financeiro do valor liquidado a título de exercício do direito de preferência. Os pagamentos serão realizados no dia 16/10/23. A Gestora e o Administrador buscam, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa do semestre.

Em termos de movimentação, o Fundo celebrou duas importantes locações: (i) 4.010 m² de ABL no Syslog Galeão, com início em 18/09/23 e prazo de 34 meses, conforme Fato Relevante publicado em 18/09/23; e (ii) 15.049 m² de ABL no Especulativo Cajamar, com início em 13/09/23, prazo de duração de 4 meses, podendo ser prorrogado, conforme Fato Relevante publicado em 21/09/23. **Dessa forma, a vacância física do portfólio do Fundo encerrou setembro de 2023 em 2,3% – a menor desde setembro de 2019.**

Com relação a eventos não recorrentes, ocorreu a amortização antecipada e total do fundo GTLG11 que trouxe reflexos negativos para o resultado do Fundo. Contudo, considerando que (i) o caixa obtido com a referida amortização poderá ser investido em cotas de fundo de investimentos de renda fixa, cujas aplicações sejam realizadas, majoritariamente, em títulos de renda fixa atrelados ao CDI, usufruindo, por conseguinte, de remuneração superior àquela obtida com as cotas do GTLG11; (ii) o Fundo poderá obter lucro na venda das cotas do HGLG11, adquiridas na sequência da referida amortização; (iii) existe saldo de resultado não distribuído de aproximadamente R\$ 0,19/cota, conforme descrito abaixo na tabela "Fluxo Financeiro"; (iv) o Fundo poderá realizar potencial ganho de capital de aproximadamente R\$ 0,77/cota, sem considerar a correção pelo IPCA/IBGE desde 06 de dezembro de 2022, caso seja exercida a opção de compra pela Scala Data Centers S.A. nos termos do Fato Relevante publicado em 06/12/2022; (v) poderá ser realizada a cessão (parcial ou total) dos créditos decorrentes da alienação realizada nos termos do Fato Relevante de 04/07/22 a fim de antecipar o reconhecimento de resultado base caixa da referida transação; e (vi) poderão ocorrer novas vendas oportunísticas de imóveis pelo Fundo; na visão do Gestor, espera-se que tal prejuízo seja suprimido até o encerramento deste semestre. **Vale mencionar que o Gestor já está em tratativas para gerar lucros em base caixa nesse semestre, de modo que não projeta, nesse momento, qualquer impacto negativo na distribuição mensal de rendimentos do semestre.**

Por fim, em 05/10/23, foi publicado o Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, o qual divulgou a captação líquida de R\$ 279.840.646,62. Esse montante integrou o patrimônio líquido do Fundo a partir do início de outubro de 2023. Em relação aos recibos da 6ª emissão, eles deverão ser convertidos em cota no dia 01/11/23 e liberados no dia 02/11/23 para negociação, sendo certo que os procedimentos de conversão serão realizados pela administradora do Fundo. Qualquer novidade será tempestivamente comunicada ao mercado.

Distribuição de Rendimentos

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

Fluxo Financeiro	set/23	2023	12 meses
Receitas¹	28.031.733	218.519.514	282.900.401
Receita de Locação	26.371.705	203.091.098	261.627.404
Lucros Imobiliários	0	0	0
Resultado Cotas FII	519.792	11.308.226	15.825.376
Resultado Vendas de FII	0	0	-68.141
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.140.237	4.120.190	5.515.762
Despesas²	-4.239.038	-28.263.333	-36.689.620
Despesas Imobiliárias	-284.085	-5.622.862	-7.288.812
Despesas Operacionais	-2.315.410	-17.353.323	-23.103.639
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.639.543	-5.287.147	-6.297.169
Resultado Base (a)	23.792.695	190.256.181	246.210.781
Resultado Não-recorrente (b) ³	-15.489.124	-15.489.124	-15.489.124
Resultado Total (a)+(b)	8.303.571	174.767.057	230.721.657
Rendimento distribuído⁴	21.138.828	185.371.257	245.535.613
Distribuição média por cota	0,78	0,76	0,76
Saldo de Distribuição por cota*			0,19

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

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\$ 2.995.315.827,38

Número de Cotistas:

312.736

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:

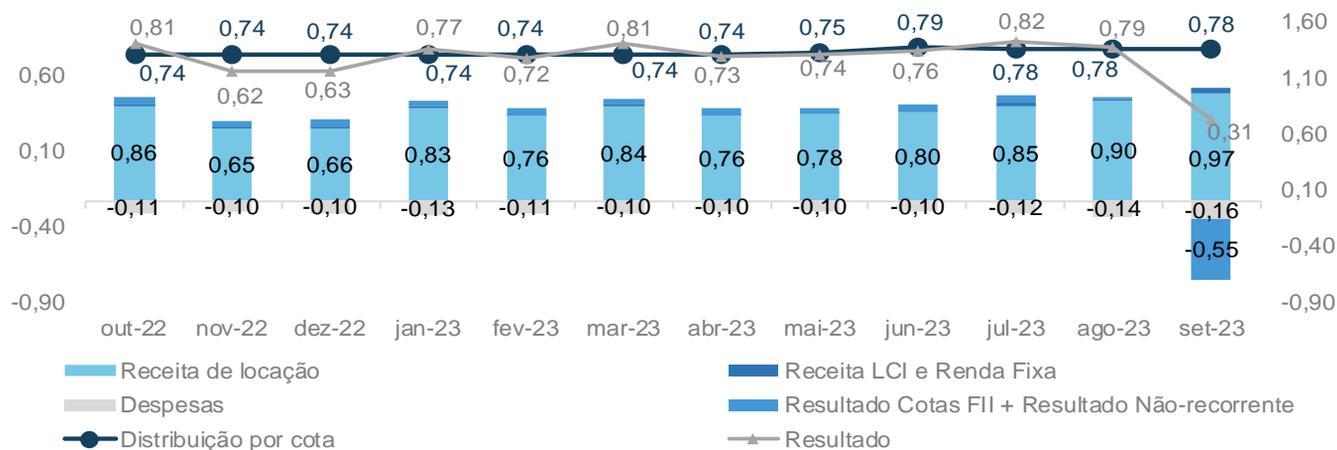
IPCA + 6,0% a.a.

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

Resultado Financeiro

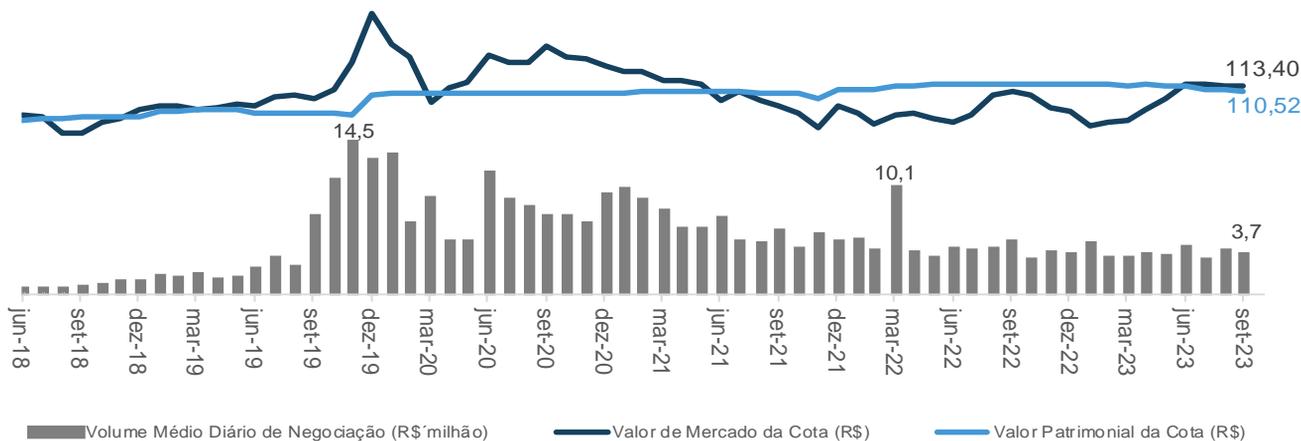
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 657.165 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 74,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,7 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 113,40 por cota.

XP Log FII	set-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	74.373.139	700.765.886	923.045.835
Negociações (# cotas)	657.165	6.794.792	8.961.372
Giro ⁴	2,4%	24,7%	32,7%
Valor de mercado (R\$)			3.073.260.317
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	set-23 ⁵	2023 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	2.995.315.827	3.056.011.623	3.067.380.252
Valor Patrimonial (cota)	110,52	112,86	113,72
Valor Mercado (cota)	113,40	103,45	102,87
Ganho de capital bruto	0,76%	15,31%	5,44%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	9,91%	30,61%	13,63%
Retorno Total Bruto	0,75%	21,32%	13,02%
IFIX	0,19%	12,28%	7,96%
Diferença vs IFIX	0,56%	9,04%	5,06%

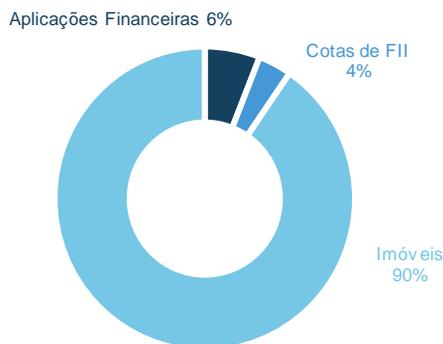
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2023" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "set-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "set-23", em 29/12/22 para "2023", em 30/09/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/09/23.
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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

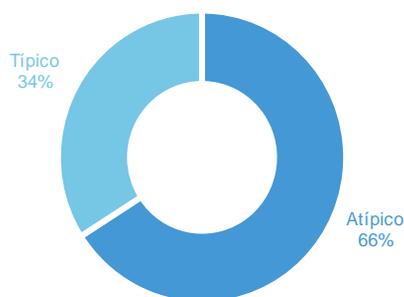


Portfólio¹

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

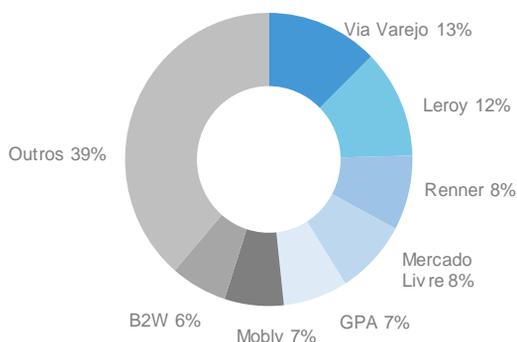
Fonte: XP Asset Management

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

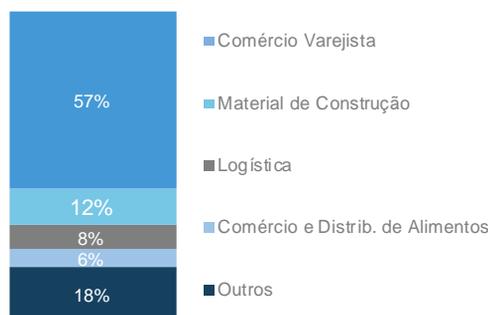
Locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



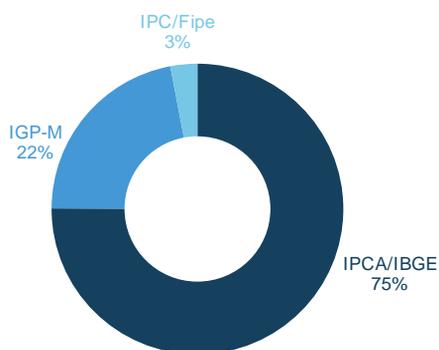
Sector de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



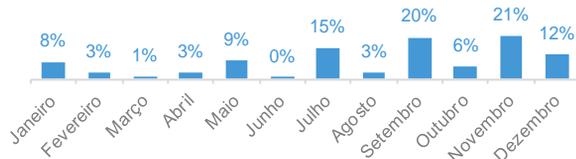
Correção dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



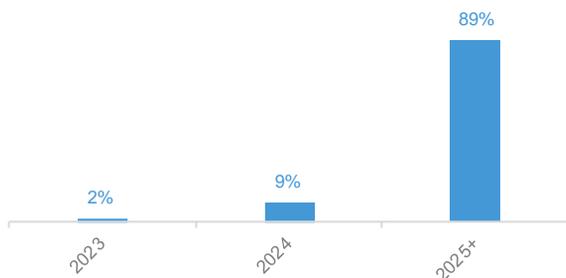
Atualização dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



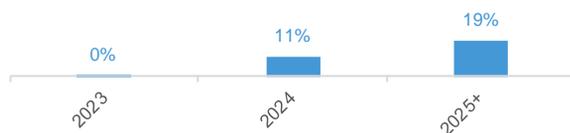
Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Revisonal dos contratos

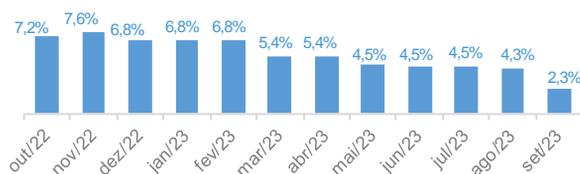
(% da receita imobiliária¹⁰)



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

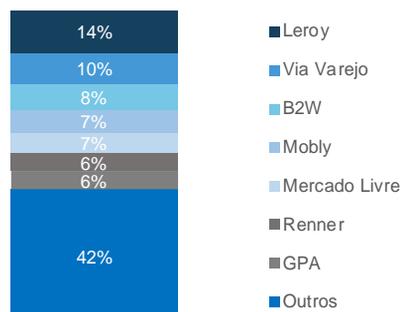
Evolução da vacância física últ. 12 meses

(% da área construída)

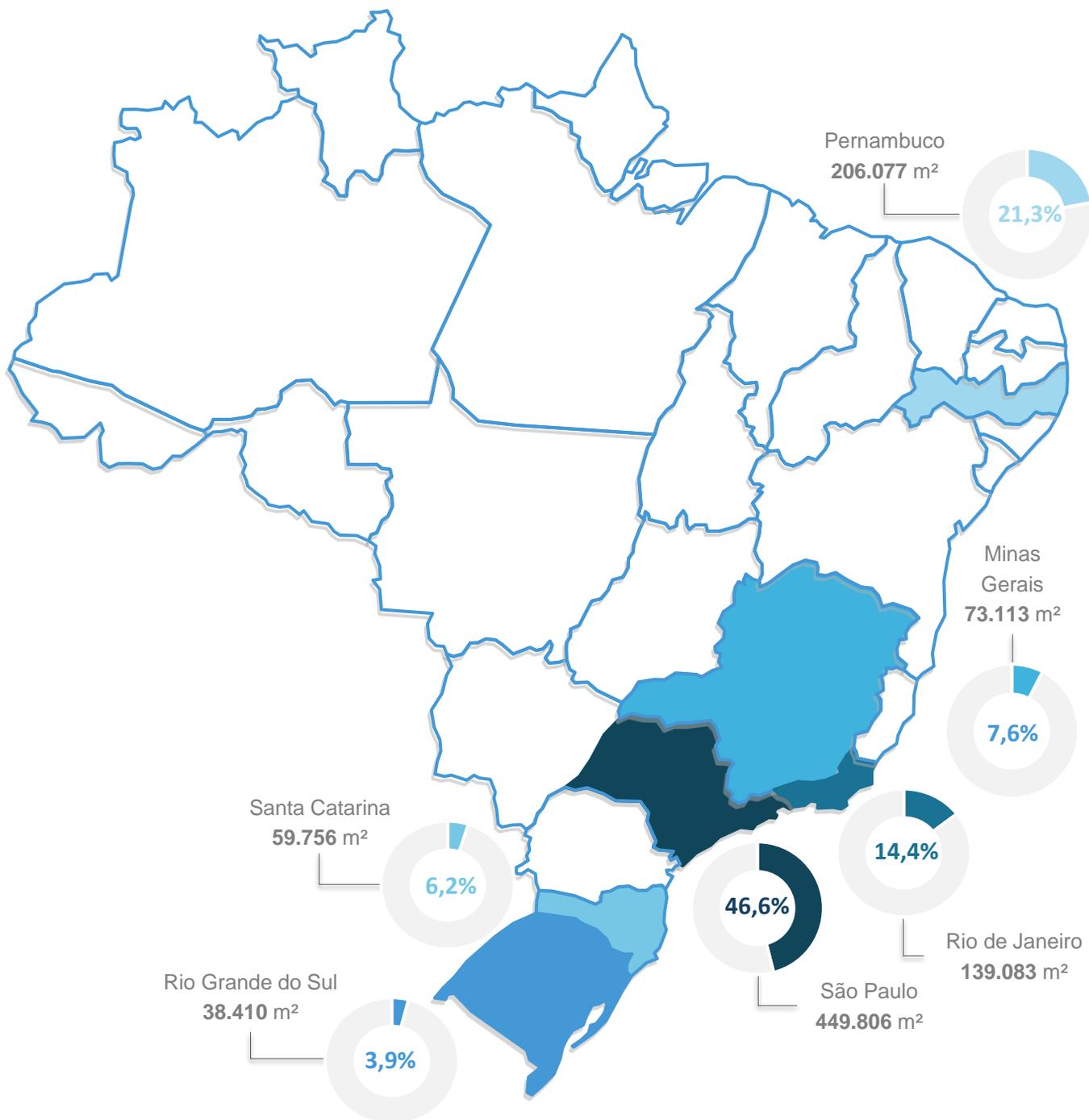


Composição física consolidada

(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	45
Módulos Anexos performados	148	Inadimplência (% da receita média)	0,3%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física ²	2,3%
Área construída ¹	966.246 m ²	Vacância financeira	1,4%

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

Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

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



Cone Multimodal¹

Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220

Área construída: 183.052m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12-15m

Piso: 6 ton/m²



CD Leroy (+ expansão)

Cajamar, SP

Rod. dos Bandeirantes, km 38

Área construída: 131.558m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 6 ton/m²



Especulativo Cajamar

Cajamar, SP

Rod. dos Bandeirantes, km 38

Área construída: 125.555m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD B2W

Seropédica, RJ

Rod. Pres. Dutra/Arco Metrop.

Área construída: 82.049m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Mercado Livre - Syslog SP

São Paulo (Perus), SP

Rodovia Anhanguera, km 26

Área construída: 66.377m²

Participação: 83%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Renner + Expansão

São José, SC

Av. Osvaldo José de Amaral, s/n

Área construída: 59.756m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



Syslog Galeão (RJ)

Duque de Caxias, RJ

Avenida OL-1

Área construída: 57.034m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 3-5 ton/m²



Santana Business Park (SBP)

Santana de Parnaíba, SP

Est. Tenente Marques, 1.818

Área construída: 50.181m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 13,3m

Piso: 5 ton/m²



CD Via Varejo

Cachoeirinha, RS

Rua Lenine Queiróz, 333

Área construída: 38.410m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 5 ton/m²



Especulativo Extrema. Fases 1 e 2

Extrema, MG

Estrada Luiz Lopes Neto, 728

Área construída: 38.309m²

Participação: 64,2%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Dia% Americana

Americana, SP

Rua João de Pádua, 245

Área construída: 30.345m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 10m

Piso: 4 ton/m²



WTTP II

Barueri, SP

Av. Ceci, 1.649

Área construída: 24.654m²

Participação: 80%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 3-5 ton/m²



CD Panasonic

Itapeva, MG

Estrada do Mandu, 250

Área construída: 23.454m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Unilever (MM1)

Cabo de Santo Agostinho, PE

ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225

Área construída: 23.025m²

Participação: 90%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 5 ton/m²



CD Dia% Ribeirão Preto

Ribeirão Preto, SP

Via José Luiz Galvão, 1.905

Área construída: 21.136m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção**Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG**

As obras do Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m² (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em andamento. Já foram concluídos 59.671 m² do empreendimento. A entrega do restante do empreendimento está prevista para o 4º trimestre de 2023.

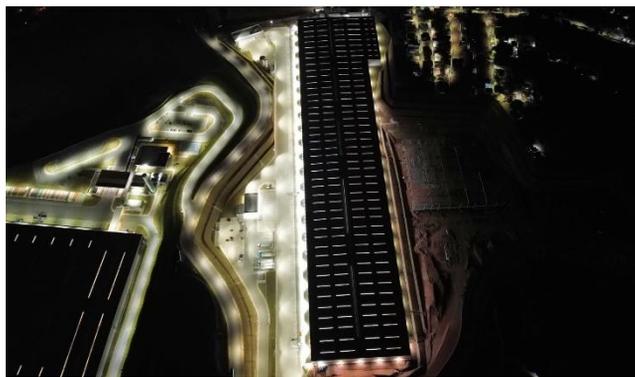
As principais atividades em andamento na obra são: terraplenagem, fundação, estrutura de concreto, estrutura metálica e contenções.



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 m²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	30/06/2028	7,3%
Grupo VIP	SP	Cajamar	27.362 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	21/09/2025	2,8%
Grupo VIP - Expansão	SP	Cajamar	15.049 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	13/01/2024	1,6%
Ec. (cedida para Am.)	SP	Cajamar	12.906 m²	Energia	Típico	Março	IGP-M	28/02/2028	1,3%
Mercado Livre ¹	SP	Perus	66.378 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	6,9%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	11,4%
Expansão Leroy Merlin ²	SP	Cajamar	21.349 m²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	2,2%
Dia%	SP	Americana	30.345 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico ¹³	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	3,1%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico ¹³	Agosto	IPCA/IBGE	15/07/2033	2,2%
Autopei ³	SP	Santana de Parnaíba	23.225 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	23/07/2025	2,4%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m²	Logística	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2024	1,1%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/08/2027	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	30/11/2028	0,2%
Ecopaper ³	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	0,2%
Prática	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m²	Logística	Típico	Setembro	IGP-M	30/08/2027	0,2%
Scala	SP	Barueri	24.073 m²	Tecnologia	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2044	2,5%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/08/2027	0,1%
RR Log Logística	SP	Barueri	581 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Setembro	IGP-M	01/08/2024	0,1%
Panasonic do Brasil ⁴	MG	Itaúva	23.454 m²	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,4%
Especulativo Extrema ⁵	MG	Extrema	11.351 m²	Especulativo (em obras)	Típico	Maio	IPCA/IBGE	01/06/2023	1,2%
ID Logistic	MG	Extrema	15.027 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	01/01/2028	1,6%
SB.	MG	Extrema	23.282 m²	Comércio Varejista	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	09/02/2028	2,4%
BZW	RJ	Seropédica	82.049 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/07/2026	8,5%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,6%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	1.894 m²	Farmacêuticos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	01/07/2026	0,2%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2026	0,2%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.896 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	14/10/2023	0,2%
Eletrobras	RJ	Duque de Caxias	1.891 m²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	12/09/2024	0,2%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	1.908 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/05/2026	0,2%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	2.697 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2025	0,3%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	1.812 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,2%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	10.098 m²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	11/07/2026	1,0%
SOS Docs	RJ	Duque de Caxias	1.941 m²	Suprimentos e Papel	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	06/02/2027	0,2%
Vitrine	RJ	Duque de Caxias	1.944 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,2%
Grupo MMC	RJ	Duque de Caxias	3.000 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,3%
A. do R.	RJ	Duque de Caxias	10.026 m²	Saneamento	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2028	1,0%
F. Log	RJ	Duque de Caxias	1.891 m²	Logística	Típico	Agosto	IGP-M	14/08/2028	0,2%
Vacância Syslog RJ ⁷	RJ	Duque de Caxias	8.020 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,8%
Vacância Especulativo ⁸	SP	Cajamar	0 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Vacância SBp ¹⁴	SP	Santana de Parnaíba	8.164 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,8%
Subtotal Região Sudeste			662.002 m²						68,5%
Via Varejo ⁹	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	5,8%
GPA ¹⁰	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/11/2034	5,6%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	30/11/2024	3,1%
Unilever ¹¹	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/10/2024	2,4%
Madeira Madeira	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.745 m²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	0,6%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	01/12/2025	0,8%
Elfa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.894 m²	Saúde	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,6%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m²	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/12/2024	0,6%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/03/2032	0,6%
Modular	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.745 m²	Logística	Típico	Novembro	IGP-M	23/10/2027	0,6%
Comer Bem ⁶	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	Indeterminado	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.744 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,6%
Subtotal Região Nordeste			206.077 m²						21,3%
Lojas Renner ³	SC	São José	59.756 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	28/11/2029	6,2%
Via Varejo ¹²	RS	Cachoeirinha	38.410 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	4,0%
Subtotal Região Sul			98.166 m²						10,2%
Total			966.246 m²						100,0%

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 (01/03)

6ª emissão de cotas – Anúncio de Encerramento (05/10/23)

Nos termos do disposto nos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160, o XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.794, expedido pela CVM em 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor" e, em conjunto com o Fundo e com o Administrador, o "Ofertantes"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") responsável pela distribuição das cotas, em série e classe únicas, nominativas e escriturais, da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente), conduzida nos termos da Resolução CVM 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), por meio do presente anúncio de encerramento ("Anúncio de Encerramento"), vêm a público comunicar que foram subscritas e integralizadas 363.956 (trezentas e sessenta e três mil, novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas no âmbito da Oferta, considerando o exercício do Direito de Preferência o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, com preço unitário de emissão de R\$ 111,33 (cento e onze reais e trinta e três centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária, em montante equivalente a 1,54% (um inteiro e cinquenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o montante total de: R\$ 279.840.646,62 (duzentos e setenta e nove milhões, oitocentos e quarenta mil, seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e dois centavos).

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea (a) da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder. Não foi exercida a opção para distribuição de um lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante total das Cotas da Emissão inicialmente ofertadas, conforme dispõe o artigo 50 da Resolução CVM nº 160. Considerando o exercício de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, foi facultado aos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou o Direito de Sobras e Montante Adicional), no ato de aceitação da Oferta, que condicionassem sua adesão à Oferta a que houvesse distribuição (i) da totalidade do Montante Inicial; ou (ii) de uma proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deveria necessariamente ser superior ao Montante Mínimo.

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

Perguntas e Respostas (02/03)

Fato Relevante (21/09/23) – Nova Locação no Especulativo Cajamar

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 o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”) para expansão da área atualmente ocupada por empresa do setor logístico no Especulativo Cajamar, localizado em Cajamar/SP (“Imóvel”), com área bruta locável total de expansão de 15.049,21 m² (quinze mil e quarenta e nove vírgula vinte um metros quadrados) e prazo de vigência de 4 (quatro) meses a partir de 13/09/2023 (“Prazo”), podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, de modo que qualquer novidade acerca desse contrato será tempestivamente comunicada ao mercado. A receita mensal bruta decorrente do Contrato é estimada em R\$ 0,0111 por cota.

Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Com a celebração do Contrato, o Especulativo Cajamar alcançará 100% (cem por cento) de ocupação e, considerando o último relatório gerencial do Fundo publicado na CVM somado à recente locação divulgada no Fato Relevante de 18/09/2023, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 3,9% para 2,3% - o menor patamar desde setembro 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.

Perguntas e Respostas (03/03)

Fato Relevante (18/09/23) – Nova Locação no Syslog Galeão

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 de 34 (trinta e quatro) meses e 3 (três) dias a partir de 08/09/2023 (“Prazo Imóvel RJ”). Com a celebração do Contrato, o Imóvel RJ apresentará 85,9% (oitenta e cinco vírgula nove 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\$ 0,0376 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 a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 4,3% para 3,9% - menor patamar desde junho de 2020. 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
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) ¹	47,02	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série I ²	61,07	5 anos	set/22	IPCA + 7,15% (a.a.)	ago/27	Mensal
CRI 68 – Série II ³	132,53	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal
CRI 176 – Série I ⁴	35,08	2 anos	jun/23	CDI + 2,50% (a.a.)	jun/25	Mensal
CRI 176 – Série II ⁵	67,60	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência
Total	343,30					

Fonte: XP Asset Management

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

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

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

⁴ A série conta com amortização *bullet* de principal no vencimento, e juros remuneratórios mensais. O código IF da emissão é o 23E2052239;

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

Disclaimer

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

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE 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

