XP LOG FII

Novembro 2023

XPLG11

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$ 3.261.484.485,16

Número de Cotistas:
314.860

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 novembro de 2023, foi declarada a distribuição de R$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/11/23, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,7% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R$ 107,53/cota). Os pagamentos serão realizados no dia 14/12/23. 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 27/11/23, o Fundo divulgou a superação de condições precedentes para o início da vigência da nova locação com o Atacadão no CD de Ribeirão Preto/SP, em substituição à locação do Dia%, com ABL de 21.136 m² e 40 anos de vigência. Com isso, o Fundo aumenta a diversificação de seu rol de locatários e, por conseguinte, a qualidade e a resiliência de seu portfólio.

Conforme Fato Relevante divulgado em 20/11/23, foi concluída a recompra facultativa no valor total de R$ 60.160.910,09, relativa à 1ª Série do CRI 68 (Código IF 22G1234007) com remuneração de IPCA + 7,15% a.a., conforme já previsto no último relatório gerencial e alinhada com a destinação de recursos esperada para a 6ª emissão de cotas liquidada em outubro de 2023, sendo certo que tal recompra gerou um impacto negativo não recorrente de R$ 2,3 milhões no resultado do mês em virtude do pagamento de despesas financeiras acumuladas (atualização monetária). Como resultado, a representatividade das obrigações vinculadas às operações de CRIs em relação ao valor de mercado do portfólio reduziu de 8,7% para 7,0%, sendo que o Fundo fechou o mês de novembro com saldo de caixa superior à totalidade das obrigações, demonstrando uma estrutura de capital saudável e robusta.

Para suprimir o prejuízo decorrente da amortização do fundo GTLG11, divulgado no Relatório Gerencial de setembro de 2023, foi concluída em 13/11/23 a cessão definitiva de aproximadamente 54% dos recebíveis decorrentes das parcelas a receber da venda de imóveis divulgada no Fato Relevante de 04 de julho de 2022. Dessa forma, foi reconhecido o ganho de capital de cerca de R$ 15,4 milhões.

Por fim, a inadimplência líquida encerrou o mês de novembro em aproximadamente 2,5% da Receita de Locação do Fundo. O Gestor está em tratativas com os locatários para o equacionamento dos valores inadimplidos.

Distribuição de Rendimentos

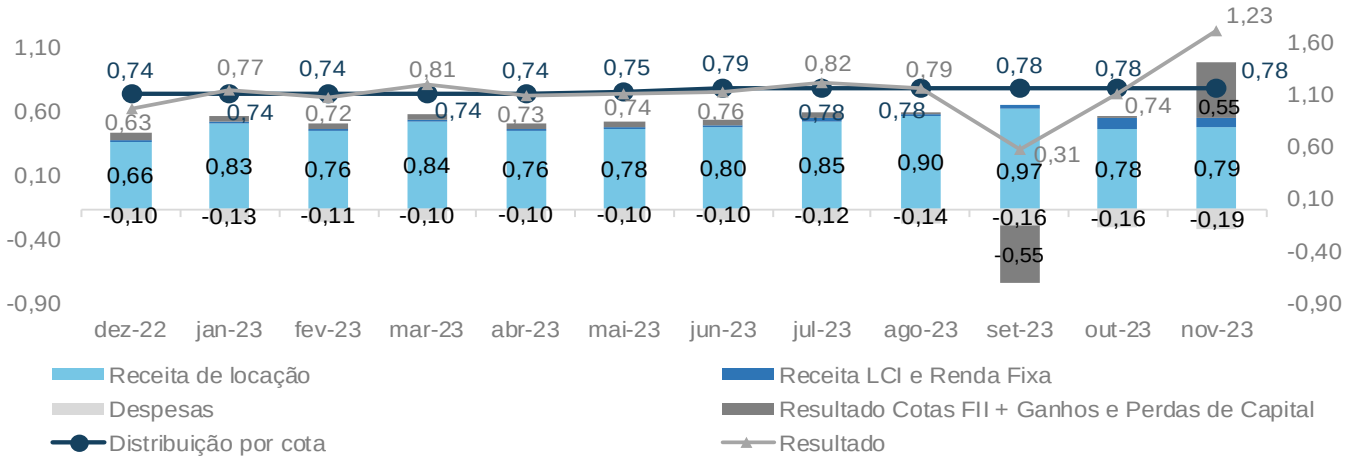
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	nov/23	2023	12 meses
Receitas[1]	**42.145.545**	**269.700.192**	**289.504.380**
Receita de Locação	22.400.859	233.400.808	248.968.194
Lucros Imobiliários	16.544.057	14.272.872	16.498.768
Receitas Rendimentos FII	754.883	12.820.502	14.308.790
Resultado Vendas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	2.445.745	9.206.010	9.728.627
Despesas[2]	**-5.641.132**	**-38.320.414**	**-41.097.605**
Despesas Imobiliárias	-287.585	-6.690.711	-7.296.618
Despesas Operacionais	-2.185.290	-21.548.173	-23.373.163
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-3.168.257	-10.081.530	-10.427.823
Resultado Base	**36.504.412**	**231.379.778**	**248.406.775**
Rendimento distribuído[3]	**23.099.447**	**231.570.150**	**251.624.935**
Distribuição média por cota	**0,78**	**0,76**	**0,76**
Saldo de Distribuição por cota*			**0,13**

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

Resultado Financeiro

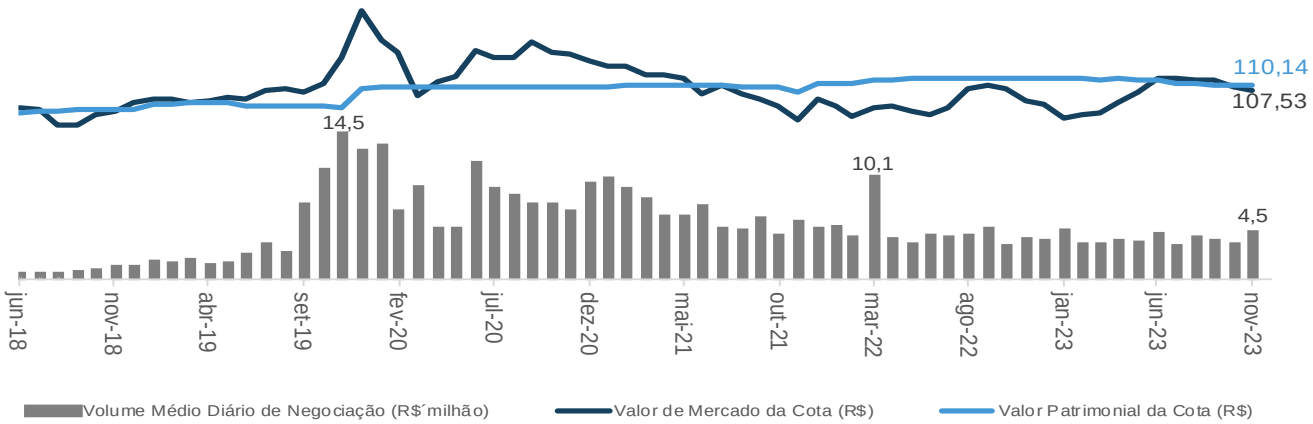
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[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 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 835.800 negociações no período, movimentando um volume de R$ 90,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 4,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 107,53 por cota.

XP Log FII	nov-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$)	90.148.233	859.686.652	945.734.307
Negociações (# cotas)	835.800	8.251.437	9.124.519
Giro[4]	2,8%	29,9%	33,1%
Valor de mercado (R$)			3.184.310.944
Cotas em circulação (#)			29.613.233

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

Rentabilidade

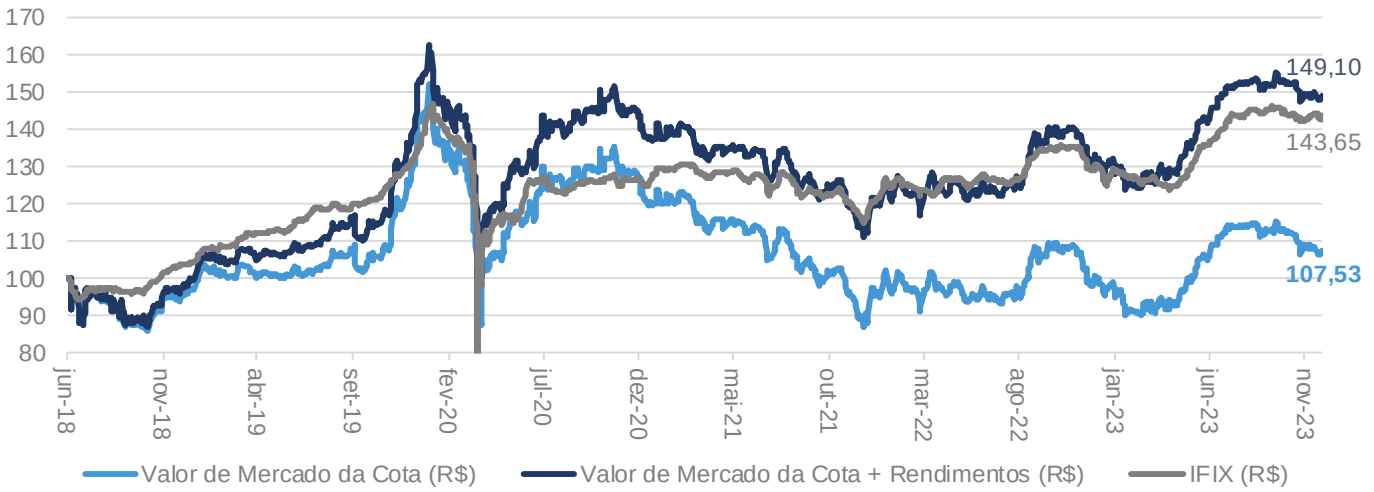
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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	nov-23 [5]	2023 [6]	12 meses [7]
Patrimônio Líquido[8]	3.261.484.485	3.068.520.313	3.071.434.500
Valor Patrimonial (cota)	110,14	112,39	112,63
Valor Mercado (cota)	107,53	104,50	103,94
Ganho de capital bruto	-0,59%	9,35%	7,30%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	-	19,63%	16,31%
Retorno Total Bruto	-0,59%	16,97%	15,53%
IFIX	0,67%	10,81%	10,81%
Diferença *vs* IFIX	-1,25%	6,15%	4,72%

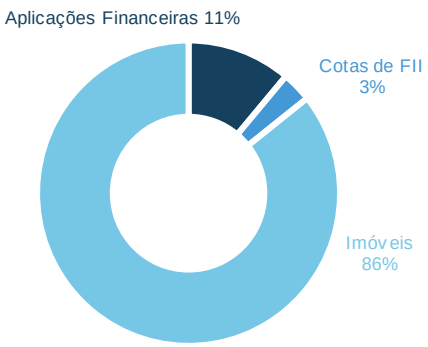
[5]Valor de fechamento. [6]Média do período. [7]Média do período. [8]Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2023" e "12 meses. [9]Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "nov-23", em 29/12/22 para "2023", em 30/11/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/11/23.
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:



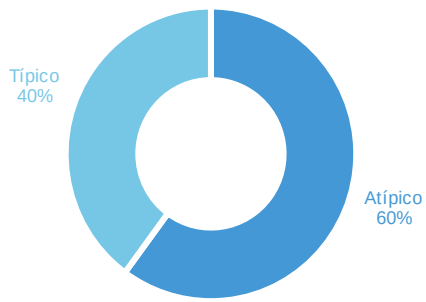
Portfolio[1]

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



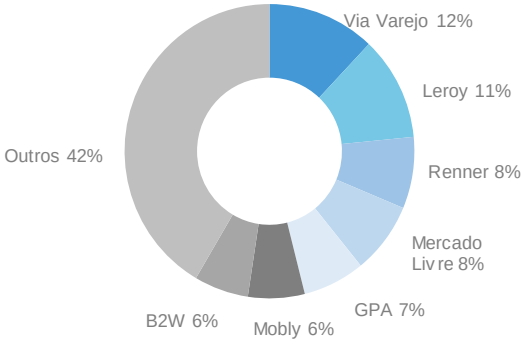
[10]Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

Fonte: XP Asset Management

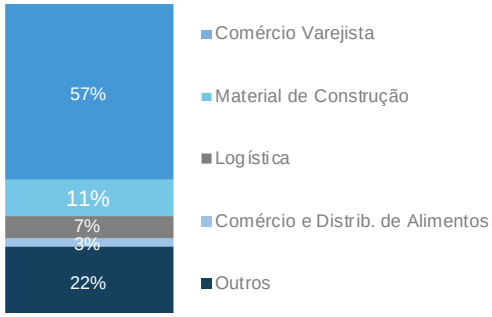
[1]Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas). Além disso, a 6º emissão de cotas não impactou os gráficos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

Portfólio

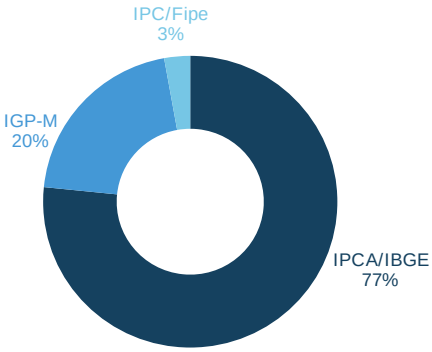
Locatários
(% da receita imobiliária[10])



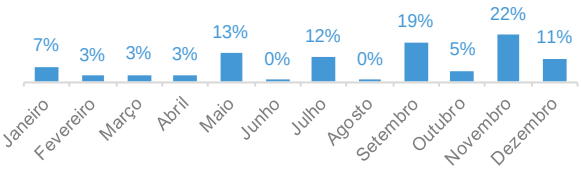
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária[10])



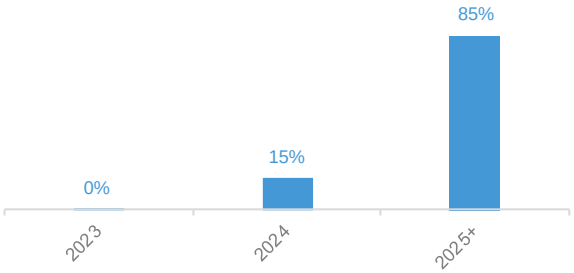
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



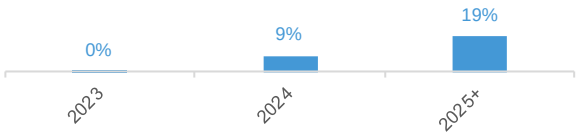
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

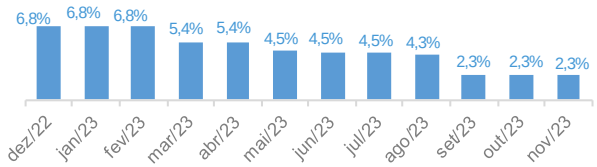


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

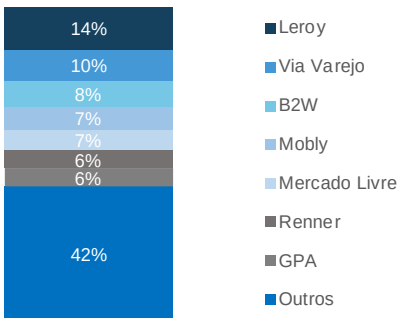


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

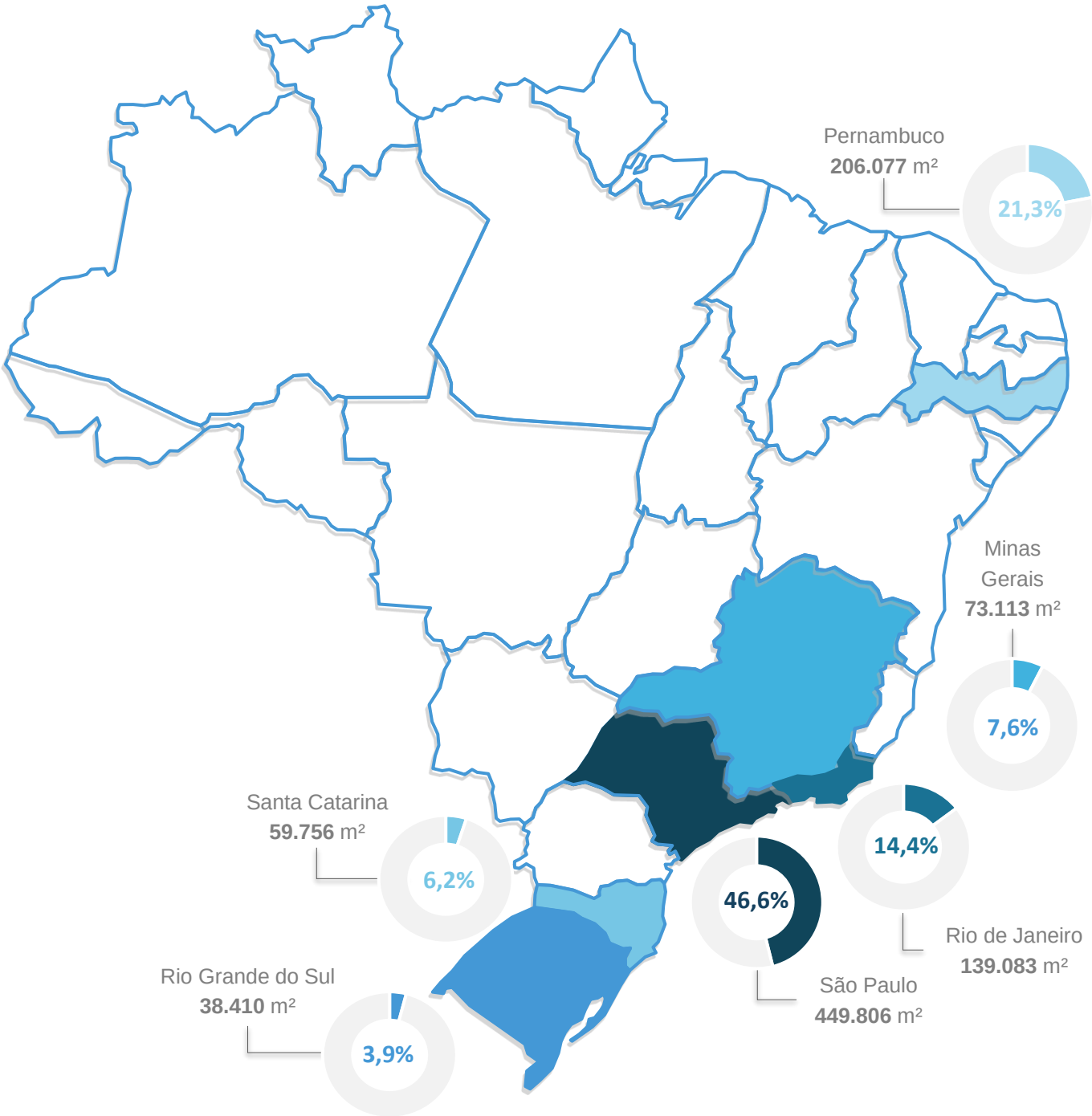
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	46
Módulos | Anexos performados	148	Inadimplência (% da receita média)	2,5%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física²	2,3%
Área construída¹	966.246 m²	Vacância financeira²	2,3%

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

Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

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

Cone Multimodal[1]
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 do 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 Pádula, 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
Participação²: 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 Ribeirão Preto
Ribeirão Preto, SP
Via José Luiz Galvão, 1.905
Área construída: 21.136m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

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

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

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

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

Execução de obras – Foto Panorâmica

Execução de obras – Foto Panorâmica

Execução de obras – Foto Panorâmica

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor 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	Dezembro	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%
Atacadão	SP	Ribeirão Preto	21.136 m²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	24/11/2063	2,2%
Autopel [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	14/08/2028	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	24.654 m²	Tecnologia	Típico	Mar.; Nov.	IPCA/IBGE	30/11/2044	2,6%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,1%
Panasonic do Brasil [4]	MG	Itapeva	23.454 m²	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,4%
Especulativo Extrema [5]	MG	Extrema	11.351 m²	Especulativo (em obras)	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/10/2024	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%
B2W	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 [6]	RJ	Duque de Caxias	1.896 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	Indeterminado	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	Jul.; Set.	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	Logísitica	Típico	Nov.: Mar.	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	Nov.; Jan.	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)

Fato Relevante (27/11/23) – Nova Locação em Ribeirão Preto/SP

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 ("Administradora") e XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi celebrado o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais Sob Condição Suspensiva ("Contrato") para locação integral pelo Atacadão S.A, empresa do Grupo Carrefour Brasil, em substituição ao contrato de locação celebrado com o Dia Brasil Sociedade Limitada no imóvel localizado na Via José Luiz Galvão, 1.905, Ribeirão Preto/SP ("Imóvel"), sendo certo que determinadas condições precedentes à vigência do contrato foram devidamente superadas, iniciando-se, por conseguinte, a vigência do Contrato. O prazo de vigência do Contrato é de 40 (quarenta) anos ("Prazo"). A Gestora não estima variações no resultado por cota a ser auferido pelo Fundo em virtude da celebração do Contrato em substituição ao contrato anterior.

Cabe ressaltar que os valores de locação do Contrato e a expectativa de distribuição de rendimentos projetada pela Gestora não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas e 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 (02/03)

Fato Relevante (20/11/23) – Pré-pagamento de CRI

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX 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 ("Administradora") e XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em consonância ao Fato Relevante divulgado em 18 de outubro de 2023, o Fundo realizou nesta data nova recompra facultativa no valor total de R$ 60.160.910,09 (sessenta milhões, cento e sessenta mil, novecentos e dez reais e nove centavos) relativa à 1ª Série do CRI 68 (Código IF 22G1234007) com remuneração de IPCA + 7,15% a.a.

Com a referida recompra, a representatividade do total de obrigações a pagar dos CRIs em relação ao total de ativos do Fundo[1] foi reduzida de aproximadamente 8,7%, conforme divulgado no Fato Relevante de 18 de outubro de 2023, para aproximadamente 7,0% e a Gestora estima uma diminuição da despesa financeira mensal no valor aproximado de R$ 0,01 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Vale mencionar que em decorrência da liquidação da 6ª Oferta de cotas do Fundo, o montante de caixa e equivalentes de caixa do Fundo superou o total de obrigações a pagar dos CRIs.

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

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

Perguntas e Respostas (03/03)

Fato Relevante (13/11/23) – Cessão de créditos definitiva via NE Logistic FII

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 ("Administradora") e XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que o NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 30.495.165/0001-42 ("FII NELO"), cujas cotas são detidas em sua integralidade pelo Fundo, realizou a cessão definitiva de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recebíveis decorrentes das parcelas a receber da venda de imóveis divulgada no Fato Relevante de 04 de julho de 2022. O preço da referida cessão foi de R$ 31.545.000,00 (trinta e um milhões e quinhentos e quarenta e cinco mil reais), sendo certo que o recebimento destes recursos resultará na antecipação de um ganho de capital de cerca de R$ 15.401.387,31 (quinze milhões, quatrocentos e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e trinta e um centavo). Este ganho de capital será suficiente para suprimir integralmente o prejuízo decorrente da amortização do fundo GTLG11 divulgado no Relatório Gerencial do Fundo relativo ao mês de competência de setembro de 2023. Após a referida cessão, considerando a data-base de 31/10/2023, restará ainda o saldo de aproximadamente R$ 30,1 milhões que permanecerá de titularidade do FII NELO (ou seja, não foi objeto da cessão), cujo recebimento resultará no reconhecimento, de forma proporcional às parcelas efetivamente recebidas, de cerca de R$ 16,9 milhões de ganho de capital.

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

Contas a Pagar

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

Obrigações	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Início	Indexador	Vencimento	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) [1]	46,35	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série I [2]	0,00	5 anos	set/22	IPCA + 7,15% (a.a.)	ago/27	Pré-paga em nov/23
CRI 68 – Série II [3]	131,43	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal
CRI 176 – Série I [4]	0,00	2 anos	jun/23	CDI + 2,50% (a.a.)	jun/25	Pré-paga em out/23
CRI 176 – Série II [5]	69,20	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência
Total	**246,98**					

Fonte: XP Asset Management

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

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

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

[4] Série liquidada de forma antecipada em 18/10/2023.

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

Disclaimer

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

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos