XP LOG FII

Agosto 2022

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$ 3.086.874.864,39

Número de Cotistas:
293.872

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 agosto de 2022, foi declarada a distribuição de R$ 0,72/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/08/22, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de aproximadamente 8,0% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R$ 108,20/cota). O pagamento acontecerá no dia 15/09/22. 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.

No dia 02/09/22, o Fundo concluiu a operação de securitização dos recebíveis do contrato de locação da Leroy por meio da emissão de duas séries de CRI: (i) a 1ª série de R$ 60 milhões, corrigida por IPCA, acrescida de uma sobretaxa de 7,15% a.a., com carência de amortização durante os 12 primeiros meses; e (ii) a 2ª série no montante de R$ 120 milhões, corrigida por IPCA, acrescida de uma sobretaxa de 7,25% a.a., com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses. Maiores detalhes poderão ser encontrados na página 10 e na CVM.

Os recursos provenientes desta emissão serão destinados para: (i) pagamento de parte do Preço de Aquisição dos imóveis que estão em construção (Expansão Leroy Merlin e Especulativo Extrema/MG); (ii) aquisição do Imóvel Expansão do Condomínio "Santana Business Park", nos termos do Fato Relevante Publicado em 23 de julho de 2020; e (iii) composição de caixa com vistas a manutenção e conservação dos imóveis do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

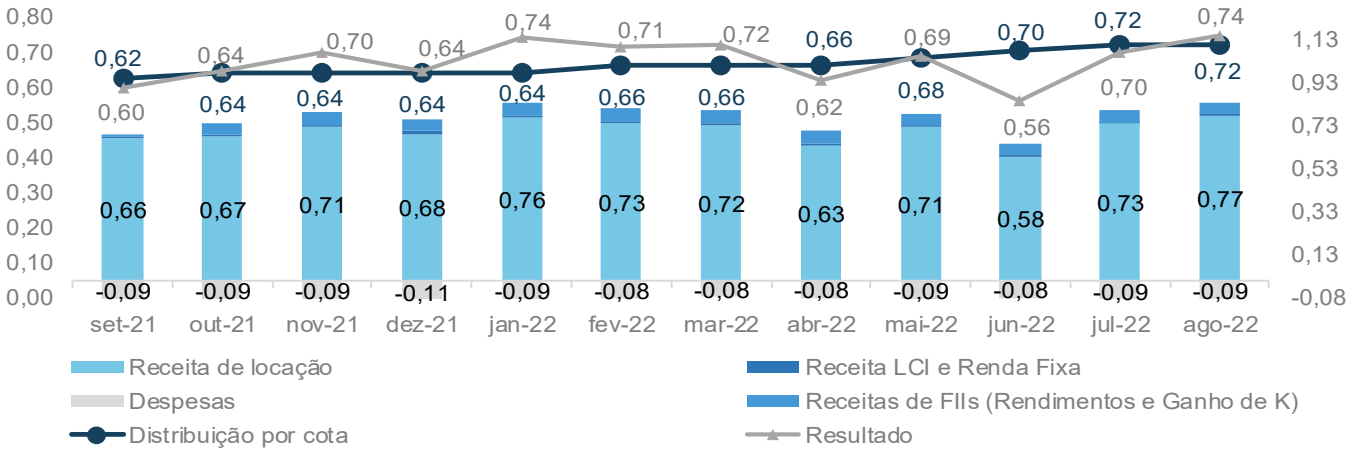
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	ago/22	2022	12 meses
Receitas[1]	**22.483.295**	**166.858.202**	**246.739.142**
Receita de Locação	20.769.746	152.742.846	226.620.845
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	1.541.886	12.307.078	17.059.969
Reultado Vendas de FII	-11.056	-11.056	-11.056
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	182.718	1.819.332	3.069.383
Despesas[2]	**-2.315.859**	**-18.512.565**	**-28.531.544**
Despesas Imobiliárias	-531.933	-4.054.392	-6.745.989
Despesas Operacionais	-1.783.926	-14.458.173	-21.785.555
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	0	0	0
Resultado	**20.167.436**	**148.345.636**	**218.207.598**
Rendimento distribuído[3]	**19.512.764**	**147.429.772**	**216.266.467**
Distribuição média por cota	**0,72**	**0,68**	**0,67**

[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 (fundo que aufere 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.[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. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

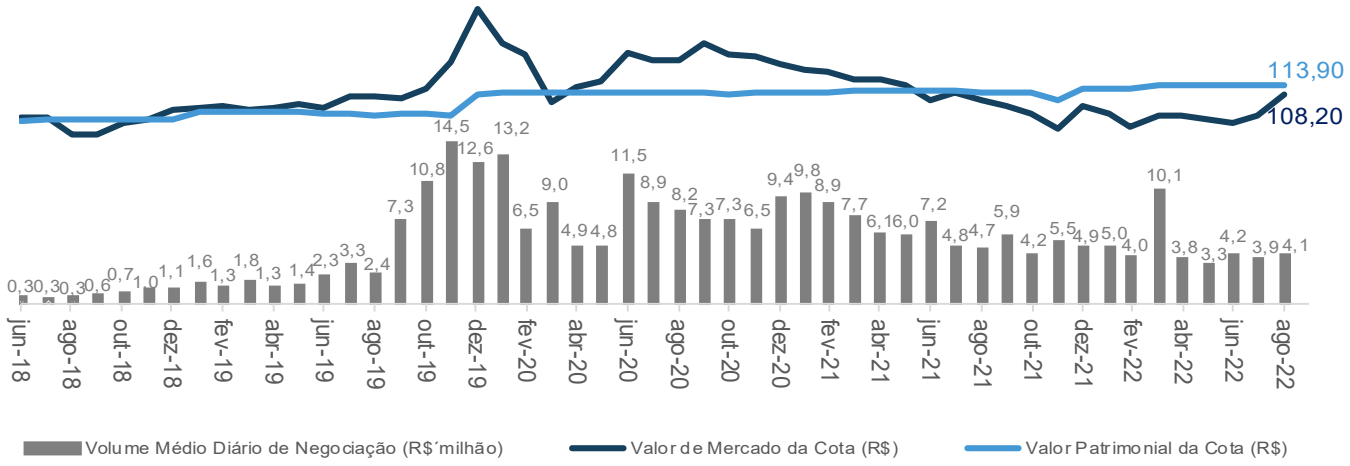
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[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 932.720 negociações no período, movimentando um volume de R$ 94,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 4,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 108,20 por cota.

XP Log FII	ago-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$)	94.822.131	812.377.087	1.246.130.131
Negociações (# cotas)	932.720	8.272.195	12.691.133
Giro[4]	3,2%	30,7%	42,5%
Valor de mercado (R$)			2.932.334.800
Cotas (#)			27.101.061

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

Rentabilidade

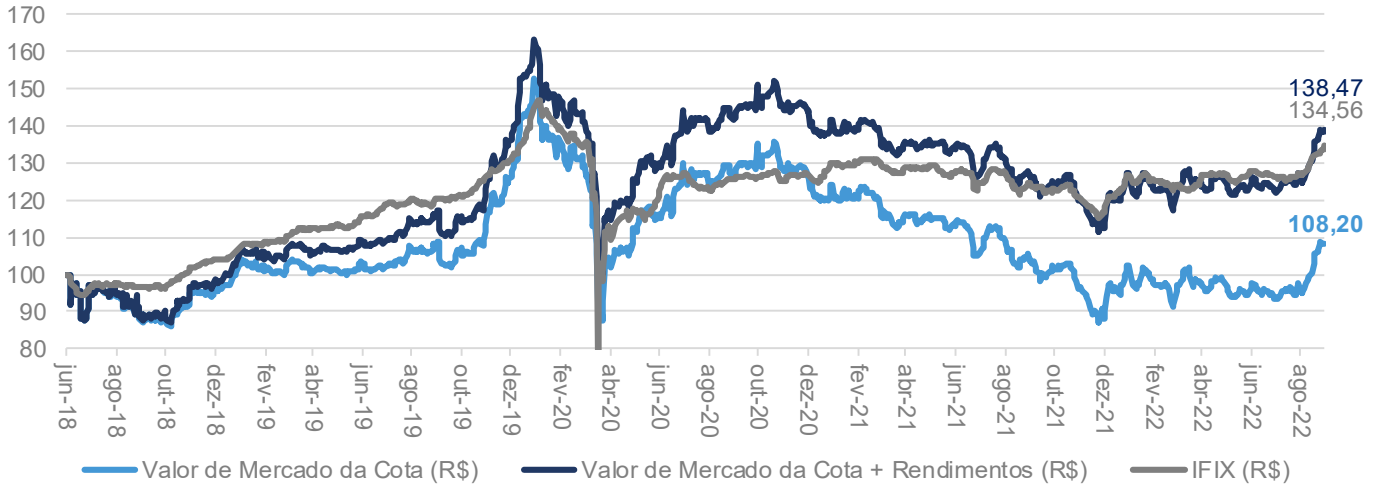
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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	ago-22 [5]	2022 [6]	12 meses [7]
Patrimônio Líquido[8]	3.086.874.864	3.064.916.085	3.028.550.786
Valor Patrimonial (cota)	113,90	113,09	111,53
Valor Mercado (cota)	108,20	97,42	97,51
Ganho de capital bruto	11,42%	6,33%	3,20%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	225,76%	17,24%	10,44%
Retorno Total Bruto	11,34%	10,90%	10,06%
IFIX	5,76%	6,10%	8,22%
Diferença *vs* IFIX	5,58%	4,80%	1,84%

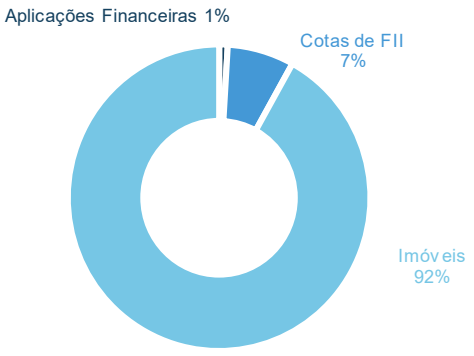
[5]Valor de fechamento. [6]Média do período. [7]Média do período. [8]Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses. [9]Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-22", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "ago-22", em 30/12/21 para "2022", em 31/08/21 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/08/22.
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:

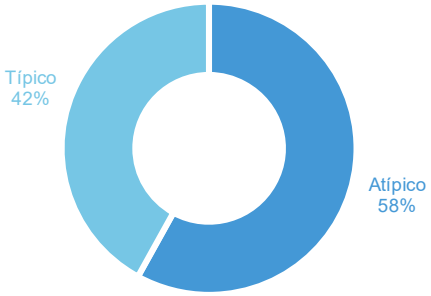


Portfolio[1]

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



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



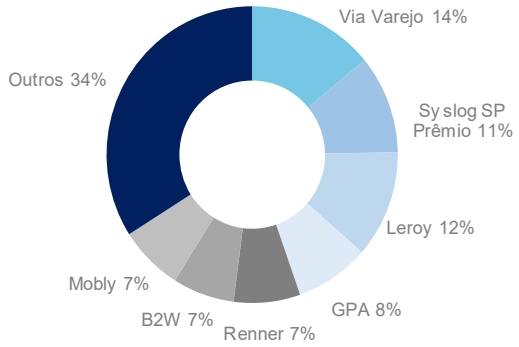
Fonte: XP Asset Management

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

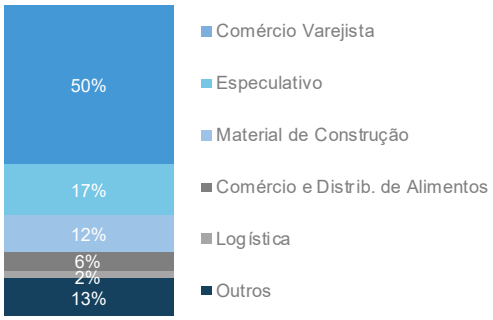
[1]Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

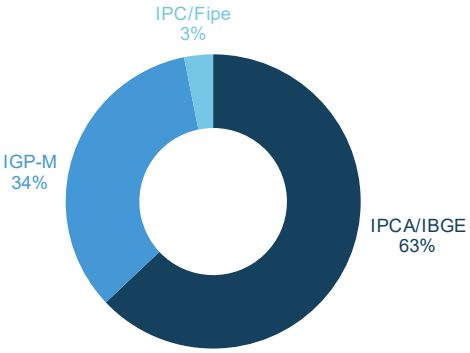
Locatários
(% da receita imobiliária[10])



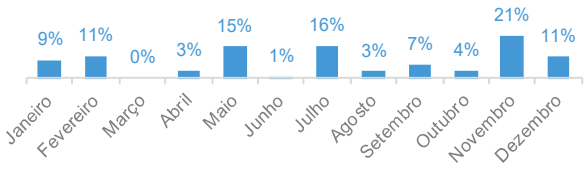
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária[10])



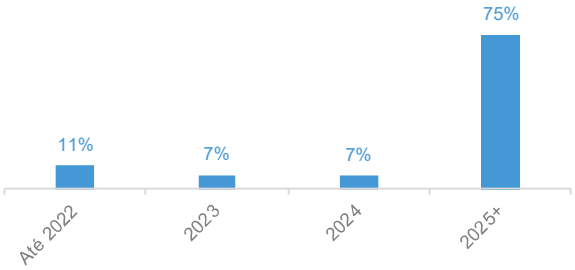
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



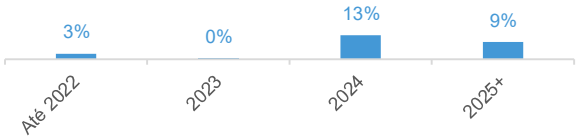
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



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

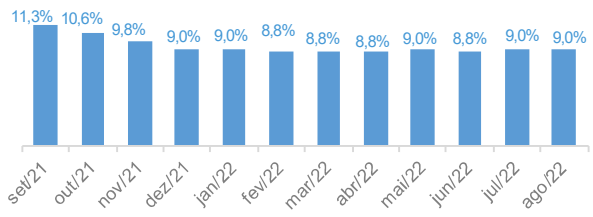


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

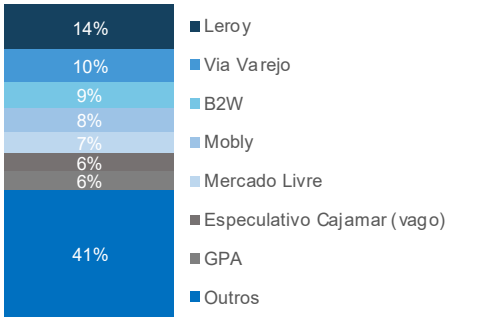


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

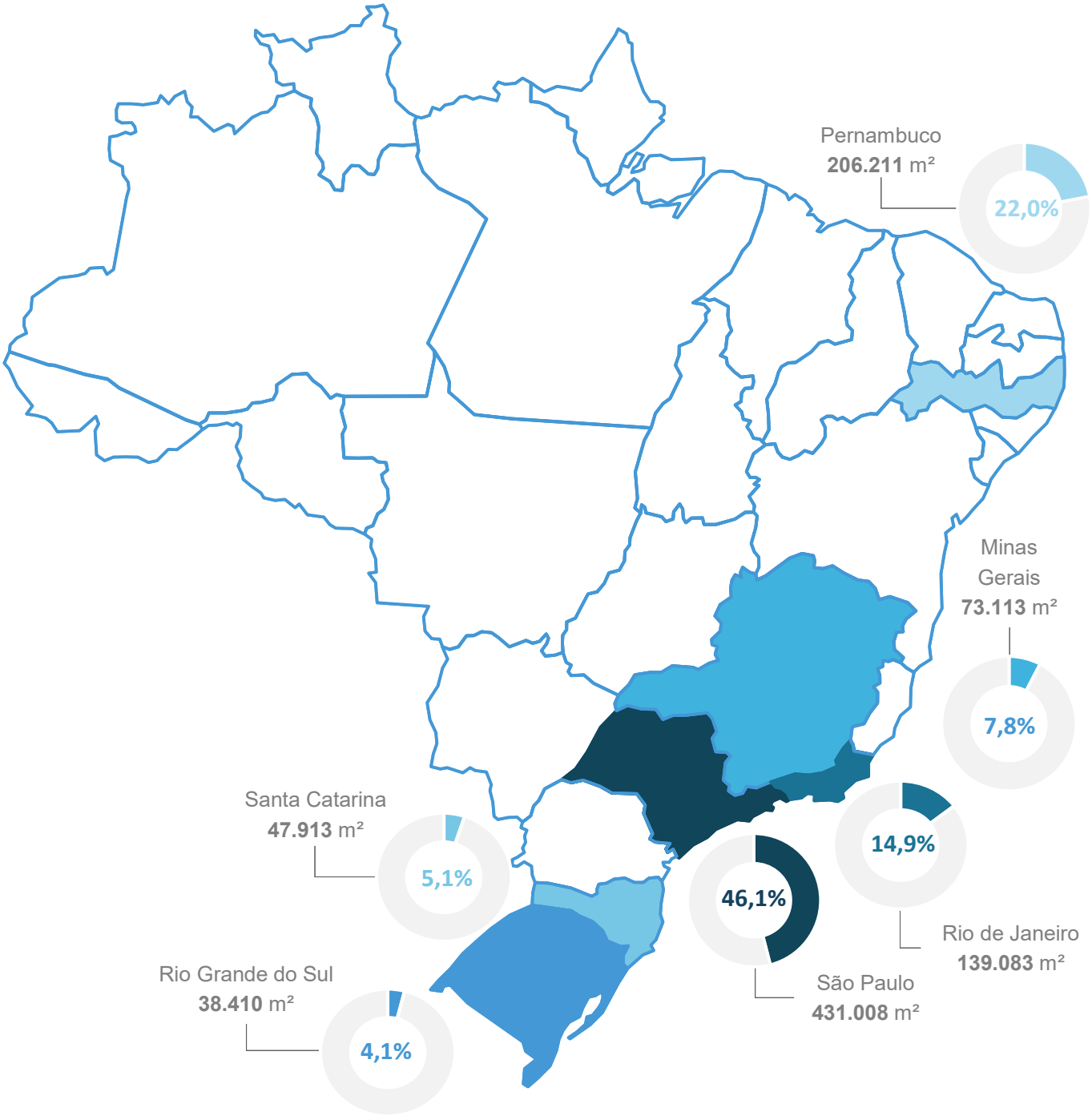
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	39
Módulos | Anexos performados	137	Inadimplência (% da receita média)	1,8%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física²	9,0%
Área construída¹	935.738 m²	Vacância financeira	9,0%

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

Cone Multimodal[1]
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220
Área construída: 183.186m²
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

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

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

WTTP II
Barueri, SP
Av. Ceci, 1.649
Área construída: 24.654m²
Participação[2]: 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

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. O término está previsto para o 4º trimestre de 2022.

As principais atividades em andamento na obra são: terraplenagem, fundação, contenções, instalações, estruturas de concreto, cobertura, fechamentos metálicos, alvenaria 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. O término está previsto para o 4º trimestre de 2022. A partir da entrega de obras, passará a vigorar o aluguel relativo à Área de Expansão conforme BTS.

As principais atividades em andamento na obra são: infraestrutura de trecho de automação, piso, estrutura de concreto, cobertura, fechamentos metálicos, alvenarias, instalações e outros serviços internos.

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	7,5%
Mercado Livre [1]	SP	Perus	66.378 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	7,1%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	11,8%
Expansão Leroy Merlin [2]	SP	Cajamar	21.349 m²	Material de Construção (em obras)	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	2,3%
Dia%	SP	Americana	30.345 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico [13]	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	3,2%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico [13]	Agosto	IPCA/IBGE	15/07/2033	2,3%
RG LOG	SP	Barueri	17.300 m²	Logística	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/05/2024	1,8%
Autopel [3]	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	1,6%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m²	Logístico	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	28/12/2023	0,2%
Ecopaper [3]	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	0,2%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/04/2023	0,2%
Carbon (Locação Temporária)[6]	SP	Barueri	1.382 m²	Automotivo	Típico	Junho	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,1%
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	Itapeva	23.454 m²	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,5%
Especulativo Extrema [5]	MG	Extrema	49.659 m²	Especulativo (em obras)	Típico	Maio	IPCA/IBGE	01/06/2023	5,3%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/07/2024	8,8%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,7%
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	3.781 m²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	13/09/2022	0,4%
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%
Faci.ly	RJ	Duque de Caxias	14.036 m²	Comércio Varejista	Típico	Jul.; Dez.	IPCA/IBGE	30/06/2026	1,5%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	6.088 m²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	11/07/2026	0,7%
SOS Docs	RJ	Duque de Caxias	1.941 m²	Suprimentos e Papel	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	06/02/2027	0,2%
Vacância Syslog RJ [7]	RJ	Duque de Caxias	12.965 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,4%
Vacância Especulativo [8]	SP	Cajamar	55.479 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5,9%
Vacância WTTP2	SP	Barueri	3.898 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,4%
Subtotal Região Sudeste			**643.204 m²**						**68,7%**
Via Varejo [9]	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	6,0%
GPA [10]	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/11/2034	5,8%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	30/11/2023	3,2%
Unilever [11]	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/10/2024	2,5%
Madeira Madeira	PE	Cabo de Santo Agostinho	11.490 m²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	1,2%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	8.189 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	01/12/2025	0,9%
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%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	14/08/2022	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.878 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,6%
Subtotal Região Nordeste			**206.211 m²**						**22,0%**
Lojas Renner [3]	SC	São José	47.913 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	28/11/2029	5,1%
Via Varejo [12]	RS	Cachoeirinha	38.410 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	4,1%
Subtotal Região Sul			**86.323 m²**						**9,2%**
Total			**935.738 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 e as obras estão previstas para conclusão no quarto trimestre de 2022.

[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”.

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante (04/07/22) – Venda de Galpão Refrigerado

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" ou "XP Log"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que o NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, inscrito no CNPJ sob o nº 30.495.165/0001-42 ("FII NELO" ou "Vendedor"), cujos termos e condições da aquisição de 100% (cem por cento) das suas quotas pelo Fundo estão dispostos no Fato Relevante publicado na CVM em 01 de outubro de 2019 ("FR"), nesta data celebrou a Escritura de Compra e Venda ("ECV") com a MARTINI MEAT S/A – ARMAZÉNS GERAIS, sociedade por ações, com sede na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, na Rodovia BR 277, S/N, Km 6, Colônia Santa Rita, CEP 83202-540, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 75.294.801/0001-06 ("Compradora") para a alienação dos módulos 1 a 9 do galpão G02, com uma área bruta locável de 19.887,51 m² (dezenove mil, oitocentos e oitenta e sete vírgula cinquenta e um metros quadrados) ("Imóveis"), sendo os Imóveis registrados, respectivamente, sob as matrículas 14.620, 14.621, 14.622, 14.623, 14.624, 14.625, 14.626, 14.627 e 14.628 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cabo de Santo Agostinho do Estado de Pernambuco, integrantes do Condomínio Cone MM1 localizado no Distrito Ponte dos Carvalhos, Cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco. Os Imóveis possuem áreas refrigeradas e estão atualmente alugados para empresas do ramo alimentício.

O Preço da Transação ("Preço") acordado entre as partes é de R$ 126.493.760,93 (cento e vinte e seis milhões, quatrocentos e noventa e três mil, setecentos e sessenta reais e noventa e três centavos), o equivalente a R$ 6.360,46/m², e será pago da seguinte forma: (a) R$ 25.298.752,19 (vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos) ("Entrada") pagos à vista nesta data; e (b) R$ 101.195.008,74 (cento e um milhões, cento e noventa e cinco mil e oito reais e setenta e quatro centavos) ("Saldo do Preço") da seguinte forma: (b.1) R$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 2 de janeiro de 2023; b.2) R$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 1 de julho de 2023; b.3) R$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 2 de janeiro de 2024; b.4) R$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 1 de julho de 2024; e b.5) R$ 20.239.001,75 (vinte milhões, duzentos e trinta e nove mil e um reais e setenta e cinco centavos) em 2 de janeiro de 2025 ("Parcelas"). Todas as parcelas serão corrigidas por índice de correção monetária desde a presente data até seu respectivo pagamento conforme disposto nos documentos da operação. Com o recebimento da totalidade do Preço, a operação gerará um ganho de capital no NE Logistic de R$ 67.279.902,77 (sessenta e sete milhões, duzentos e setenta e nove mil, novecentos e dois reais e setenta e sete centavos), sem considerar a correção inflacionária prevista no recebimento das Parcelas, ou aproximadamente R$ 2,48 por cota do XP Log. Durante o período de recebimento das Parcelas, isto é, até o 1º semestre de 2025, estima-se que a receita bruta mensal do Fundo seja incrementada na média e em aproximadamente R$ 0,04/cota (quatro centavos por cota) considerando (a) o ganho de capital apurado mensalmente sob regime de caixa; e (b) a redução da receita relativa aos aluguéis dos Imóveis objeto de venda.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de gestão ativa do Fundo que busca, por meio de reciclagem do portfólio, geração de valor aos cotistas do Fundo no longo prazo, além de aumentar a representatividade da área bruta locável ("ABL") do Fundo no Estado de São Paulo.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor. O Fato Relevante pode ser consultado na íntegra no site da CVM.

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante (02/09/22) – Securitização de Recebíveis

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que realizou nesta data a cessão de créditos para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro no contrato de locação atípico da Leroy Merlin ("CRIs"), em duas séries: (i) a primeira série no montante de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa equivalente a 7,15% a.a. (sete vírgula quinze por cento ao ano), com carência de amortização durante os 12 (doze) primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização será mensal, e prazo de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão; e (ii) a segunda série no montante de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa equivalente a 7,25% a.a. (sete vírgula vinte e cinco por cento ao ano), com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 (doze) primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais, e prazo de 163 (cento e sessenta e três) meses contados da data de emissão. A liquidação financeira dos CRIs ocorrerá em três tranches, sendo certo que (i) a 1ª tranche no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) foi liquidada nesta data, (ii) a 2ª tranche no valor de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) será liquidada em até 30 (trinta) dias corridos contatos desta data e (iii) a 3ª tranche no valor de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) será liquidada em até 60 (sessenta) dias corridos contados desta data.

Com a liquidação das referidas tranches e considerando a operação de securitização de recebíveis estruturada para a aquisição do CD Unilever, nos termos do Fato Relevante publicado na CVM em 01 de outubro de 2019, e do ponto de vista do Gestor, o montante total de obrigações do Fundo relativo a tais operações não será expressivo se comparado ao patrimônio líquido contábil do veículo de investimentos apurado em julho de 2022 – a representatividade será de aproximadamente 7,5%(sete vírgula cinco por cento). Ademais, com a rentabilização dos recursos decorrentes de sua aplicação financeira (seja em ativos financeiros e/ou ativos imobiliários, conforme indicado abaixo), estima-se que, no período de 12 meses contados da presente data, eventual impacto na distribuição de rendimentos oriundo dos CRIs seja reduzido.

Os recursos provenientes da emissão de CRIs serão destinados para: (i) pagamento de parte do Preço de Aquisição dos imóveis que estão em construção (Expansão Leroy Merlin e Especulativo Extrema/MG); (ii) aquisição do Imóvel Expansão do Condomínio "Santana Business Park", nos termos do Fato Relevante Publicado em 23 de julho de 2020, e que quando concluída será tempestivamente comunicada; e (iii) composição de caixa com vistas a manutenção e conservação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.

Cabe ressaltar que as informações supra não são 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.

Escritura Pública de Venda e Compra a Prazo

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):

Obrigações	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vencimento	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever)	51,1	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal

Fonte: XP Asset Management

Observação: em setembro de 2022 será acrescida na tabela acima a operação divulgada no dia 02/09/22, quando o Fundo concluiu a securitização dos recebíveis do contrato de locação da Leroy (atípico) por meio da emissão de duas séries de CRI: (i) a 1ª série no montante de R$ 60 milhões, corrigida pela variação acumulada do IPCA, acrescida de uma sobretaxa de 7,15% a.a., com carência de amortização durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização será mensal, e prazo de 60 meses contados da data de emissão; e (ii) a 2ª série no montante de R$ 120 milhões, corrigida pela variação acumulada do IPCA, acrescida de uma sobretaxa de 7,25% a.a., 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, e prazo de 163 meses contados da data de emissão. Maiores detalhes poderão ser encontrados na página 10 e na CVM.

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