



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\$ 2.972.040.961,71

Número de Cotistas:

275.489

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no regulamento

Taxa de Performance:

20% do que exceder o benchmark

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

No mês de dezembro de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,64/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/12/21, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 7,5% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 102,40/cota). O pagamento acontecerá no dia 14/01/22.

No mercado secundário, o volume de negociação da cotas com o *ticker* XPLG11 foi de R\$ 112,1 milhões (média diária de R\$ 4,9 milhões). A média diária de negociação reduziu 10,9% em relação ao mês anterior.

Em relação às movimentações de locatários ocorridas desde o último relatório gerencial, destacamos as novas locações a seguir: (a) expansão de 6.015,37 m² da Faci.ly no Syslog Galeão; e (b) expansão de 1.943,91 m² da Total Alimentos também no Syslog Galeão. Dessa forma, ainda sobre o referido imóvel, preparamos uma seção extraordinária na página 9 deste relatório para contar o case de sucesso do Fundo com esse ativo, a partir da sua aquisição divulgada em Agosto de 2020.

Por fim, a Gestora, em conjunto com *players* renomados de mercado, segue na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas. Vale ressaltar que no mês de dezembro a vacância física reduziu para o nível de 9% da ABL total do Fundo enquanto a vacância financeira seguiu no mesmo nível de 1,2%.

Distribuição de Rendimentos

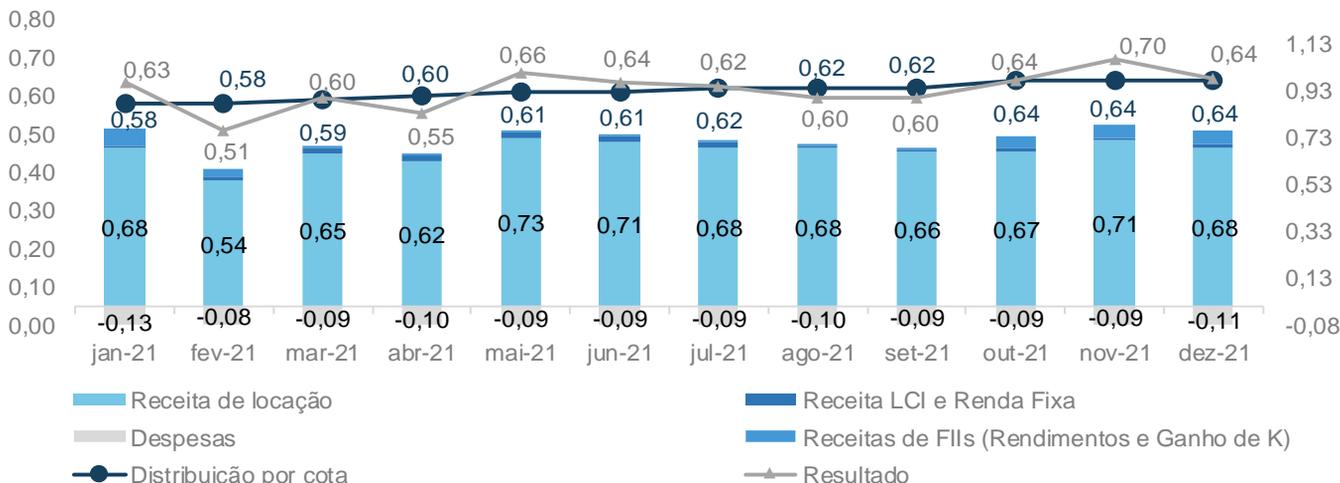
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

| Fluxo Financeiro (R\$) | Dez-21 | 2021 | 12 meses |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Receitas¹ | 20.371.873 | 226.157.526 | 226.157.526 |
| Receita de Locação | 18.545.317 | 212.880.608 | 212.880.608 |
| Lucros Imobiliários | 0 | 0 | 0 |
| Receitas Rendimentos FII | 1.525.110 | 6.456.042 | 6.456.042 |
| Resultado de Capital FII | 0 | 1.542.301 | 1.542.301 |
| Receitas CRI | 0 | 0 | 0 |
| Receitas LCI e Renda Fixa | 301.446 | 5.278.575 | 5.278.575 |
| Despesas² | -2.955.057 | -29.941.496 | -29.941.496 |
| Despesas Imobiliárias | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Operacionais | -2.955.057 | -29.941.496 | -29.941.496 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 0 |
| Resultado | 17.416.816 | 196.216.031 | 196.216.031 |
| Rendimento distribuído³ | 17.344.679 | 195.513.503 | 195.513.503 |
| Distribuição média por cota | 0,64 | 0,61 | 0,61 |

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (fundo que aufera locação nos ativos do Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE). Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado de Capital FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis.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. Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro.³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

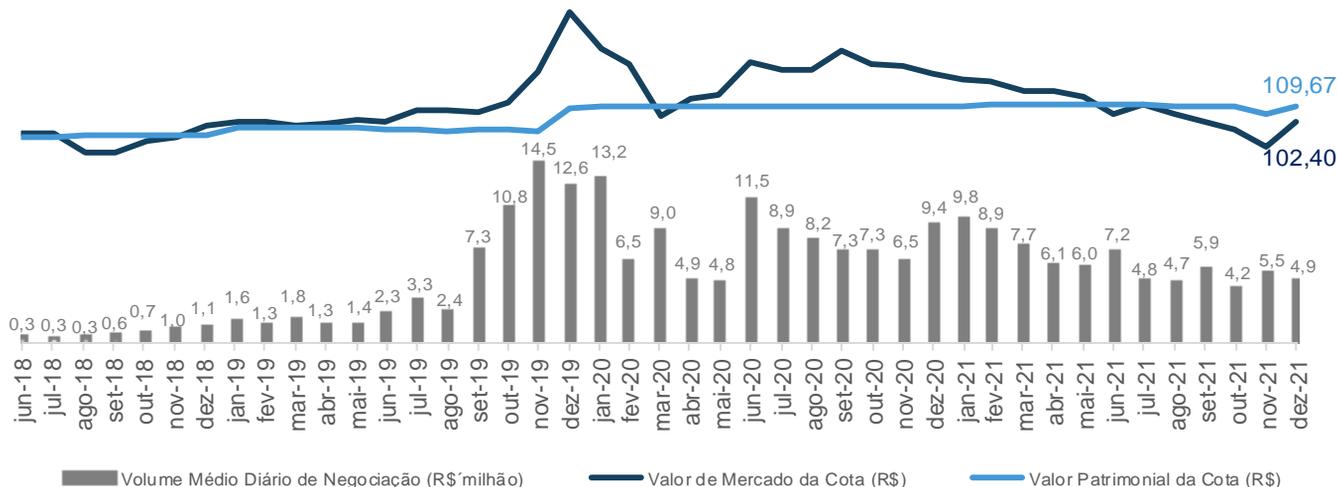
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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:



Observações: (i) o IPO do Fundo ocorreu em Jun/18; e (ii) o valor patrimonial de dez/21 ainda não contém o resultado da mensuração a valor justo dos imóveis do Fundo, sendo que o avaliador independente está em fase de finalização dos laudos para o devido reflexo na contabilidade do Fundo.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 1.186.061 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 112,1 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 102,40 por cota.

| XP Log FII | dez-21 | 2021 | 12 meses |
|------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado (R\$) | 112.060.074 | 1.561.545.596 | 1.561.545.596 |
| Negociações (# cotas) | 1.186.061 | 14.035.074 | 14.035.074 |
| Giro ⁴ | 4,0% | 54,3% | 54,3% |
| Valor de mercado (R\$) | | | 2.775.148.646 |
| Cotas (#) | | | 27.101.061 |

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

Rentabilidade

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

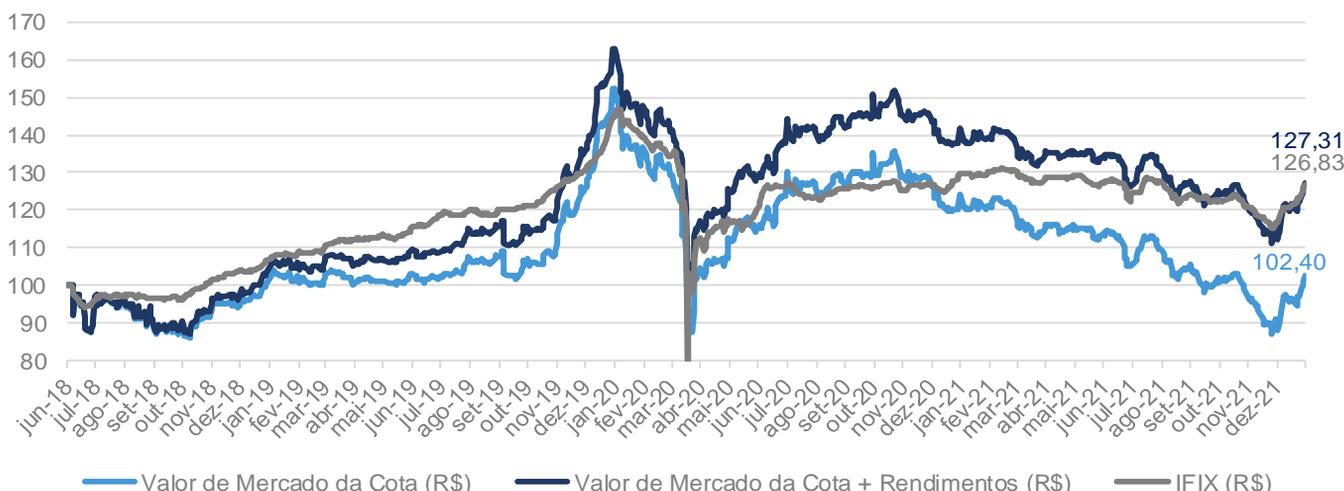
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

| XP Log FII | dez-21 ⁵ | 2021 ⁶ | 12 meses ⁷ |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido ⁸ | 2.972.040.962 | 2.913.121.277 | 2.913.121.277 |
| Valor Patrimonial (cota) | 109,67 | 109,71 | 109,71 |
| Valor Mercado (cota) | 102,40 | 108,39 | 108,39 |
| Ganho de capital bruto | 13,54% | -17,02% | -17,02% |
| TIR Bruta (% a.a.) ⁹ | 300,10% | - | - |
| Retorno Total Bruto | 13,44% | -11,52% | -11,52% |
| IFIX | 8,81% | -2,26% | -2,26% |
| Diferença vs IFIX | 4,64% | -9,26% | -9,26% |

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

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

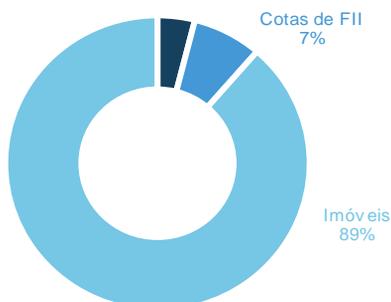
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



Portfólio¹

Investimento por classe de ativo (% de ativos)

Aplicações Financeiras 4%



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



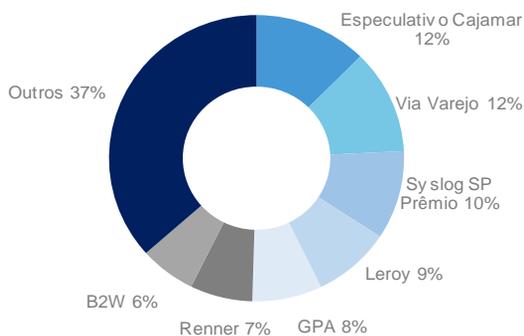
Fonte: XP Asset Management

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

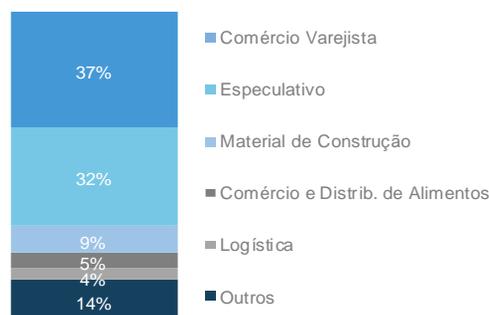
¹Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

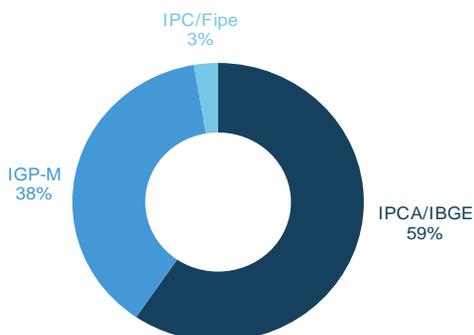
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



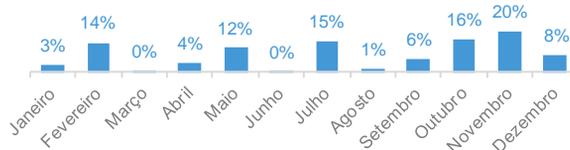
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



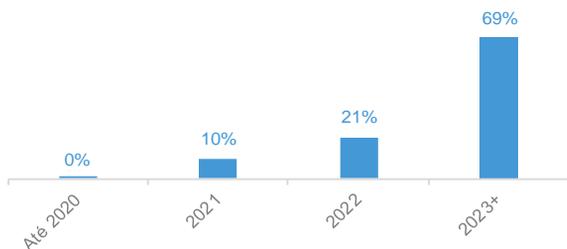
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



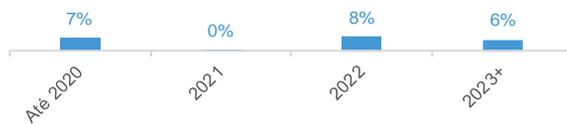
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



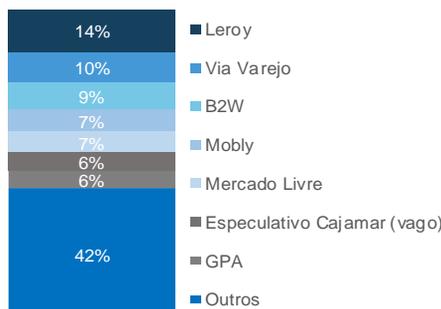
Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos, Dia% Ribeirão e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

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

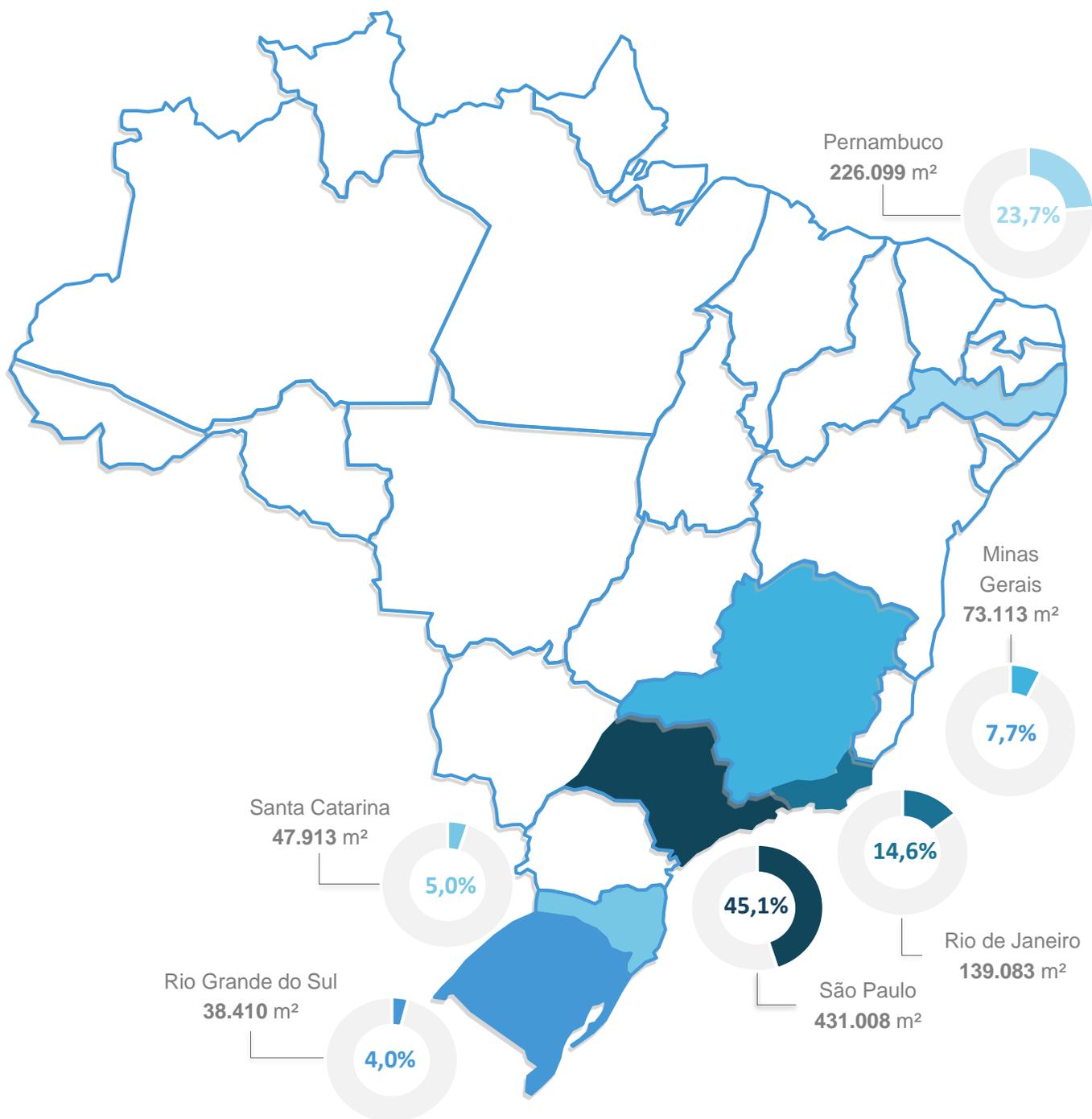


A partir de agosto de 2021, não foi considerada a ABL dos imóveis em construção no numerador e no denominador deste indicador.

Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

| | | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|------|
| Condomínios | 17 | Número de Locatários | 41 |
| Módulos Anexos performados | 146 | Inadimplência (% da receita média) | 0,0% |
| Empreendimentos em construção | 2 | Vacância física ² | 9,0% |
| Área construída ¹ | 955.626 m ² | Vacância financeira | 1,2% |

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. 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 Multimodal¹

Cabo de Santo Agostinho, PE

ROD BR101, Sul Nº 2.220

Área construída: 203.074m²

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: 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) – Imóvel 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. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio.

As principais atividades em andamento na obra são: terraplenagem, fundação, estrutura e cobertura.



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. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio. A 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 terraplenagem e contenção.



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 m ² | Comércio Varejista | Típico | Janeiro | IPCA/IBGE | 30/06/2028 | 7,3% |
| Mercado Livre ¹ | SP | Perus | 66.378 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Setembro | IPCA/IBGE | 13/09/2026 | 6,9% |
| Leroy Merlin | SP | Cajamar | 110.209 m ² | Material de Construção | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 01/02/2036 | 11,5% |
| Expansão Leroy Merlin ² | SP | Cajamar | 21.349 m ² | Material de Construção (em obras) | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 01/02/2036 | 2,2% |
| Dia% | SP | Americana | 30.345 m ² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Abril | IPC/Fipe | 31/03/2030 | 3,2% |
| Dia% | SP | Ribeirão Preto | 21.136 m ² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 15/07/2033 | 2,2% |
| RG LOG | SP | Barueri | 15.588 m ² | Logística | Típico | Abril | IGP-M | Indeterminado | 1,6% |
| Autopel ³ | SP | Santana de Parnaíba | 14.726 m ² | Suprimentos e Papel | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 23/07/2025 | 1,5% |
| Volo | SP | Santana de Parnaíba | 10.399 m ² | Logístico | Típico | Janeiro | IGP-M | 31/12/2024 | 1,1% |
| Quest | SP | Santana de Parnaíba | 2.267 m ² | Saúde | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 01/08/2027 | 0,2% |
| Indusback | SP | Barueri | 1.713 m ² | Logística | Típico | Março | IPCA/IBGE | Indeterminado | 0,2% |
| Cuiabá | SP | Santana de Parnaíba | 1.545 m ² | Comércio Varejista | Típico | Dezembro | IGP-M | 28/12/2023 | 0,2% |
| Ecopaper ³ | SP | Santana de Parnaíba | 1.545 m ² | Suprimentos e Papel | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 23/07/2025 | 0,2% |
| Scalt | SP | Barueri | 1.492 m ² | Logística | Típico | Abril | IGP-M | 02/04/2023 | 0,2% |
| Labet | SP | Santana de Parnaíba | 740 m ² | Saúde | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 01/08/2027 | 0,1% |
| RR Log Logística | SP | Barueri | 581 m ² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Setembro | IGP-M | 01/08/2024 | 0,1% |
| Panasonic do Brasil ⁴ | MG | Itapeva | 23.454 m ² | Eletrônicos | Atípico | Outubro | IPCA/IBGE | 31/03/2029 | 2,5% |
| Especulativo Extrema ⁵ | MG | Extrema | 49.659 m ² | Especulativo (em obras) | Típico | Maio | IPCA/IBGE | 01/06/2023 | 5,2% |
| B2W | RJ | Seropédica | 82.049 m ² | Comércio Varejista | Típico | Maio | IPCA/IBGE | 30/07/2024 | 8,6% |
| Premier Pet | RJ | Duque de Caxias | 6.088 m ² | Comércio Varejista | Típico | Maio | IPCA/IBGE | 30/04/2026 | 0,6% |
| Jormargil ⁶ | RJ | Duque de Caxias | 1.894 m ² | Farmacêuticos | Típico | Julho | IPCA/IBGE | 01/07/2026 | 0,2% |
| Tac Franquia ⁶ | RJ | Duque de Caxias | 1.929 m ² | Comércio Varejista | Típico | Dezembro | IPCA/IBGE | 31/05/2025 | 0,2% |
| Total Alimentos | RJ | Duque de Caxias | 3.840 m ² | Comércio Varejista | Típico | Outubro | IPCA/IBGE | 14/10/2023 | 0,4% |
| Eletronbras | RJ | Duque de Caxias | 3.781 m ² | Energia | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 13/09/2022 | 0,4% |
| Westwing | RJ | Duque de Caxias | 1.908 m ² | Comércio Varejista | Típico | Junho | IPCA/IBGE | 01/05/2026 | 0,2% |
| Superprix | RJ | Duque de Caxias | 2.697 m ² | Comércio Varejista | Típico | Dezembro | IPCA/IBGE | 30/11/2025 | 0,3% |
| Roja Distribuidora | RJ | Duque de Caxias | 1.812 m ² | Comércio Varejista | Típico | Junho | IPCA/IBGE | 31/05/2026 | 0,2% |
| Faci.ly | RJ | Duque de Caxias | 14.036 m ² | Comércio Varejista | Típico | Jul.; Dez. | IPCA/IBGE | 30/06/2026 | 1,5% |
| Grupo Ecoa | RJ | Duque de Caxias | 6.088 m ² | Logística | Típico | Julho | IPCA/IBGE | 11/07/2026 | 0,6% |
| Vacância Syslog RJ ⁷ | RJ | Duque de Caxias | 12.962 m ² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 1,4% |
| Vacância Especulativo ⁸ | SP | Cajamar | 55.479 m ² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 5,8% |
| Vacância WTP2 | SP | Barueri | 5.281 m ² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 0,6% |
| Subtotal Região Sudeste | | | 643.204 m² | | | | | | 67,3% |
| Via Varejo ⁹ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 56.123 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Dezembro | IGP-M | 01/12/2034 | 5,9% |
| GPA ¹⁰ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 53.930 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IGP-M | 10/11/2034 | 5,6% |
| Fedex | PE | Cabo de Santo Agostinho | 30.009 m ² | Remessa Expressa | Atípico | Setembro | IGP-M | 30/11/2023 | 3,1% |
| Unilever ¹¹ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 23.025 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Setembro | IGP-M | 11/09/2023 | 2,4% |
| Madeira Madeira | PE | Cabo de Santo Agostinho | 11.490 m ² | Comércio Varejista | Típico | Julho | IPCA/IBGE | 30/06/2026 | 1,2% |
| Martin Brower | PE | Cabo de Santo Agostinho | 8.511 m ² | Logística | Típico | Janeiro | IPCA/IBGE | 05/01/2022 | 0,9% |
| Magneti Marelli | PE | Cabo de Santo Agostinho | 8.189 m ² | Automotivo | Típico | Dezembro | IGP-M | 01/12/2025 | 0,9% |
| Seara | PE | Cabo de Santo Agostinho | 6.732 m ² | Alimentos Processados | Típico | Julho | IGP-M | 31/01/2025 | 0,7% |
| Elfa | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.894 m ² | Saúde | Típico | Outubro | IPCA/IBGE | 30/09/2026 | 0,6% |
| Grupo Lagoa | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.461 m ² | Automotivo | Típico | Setembro | IGP-M | 01/01/2022 | 0,6% |
| Autometal | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.438 m ² | Automotivo | Típico | Janeiro | IGP-M | 31/12/2024 | 0,6% |
| Aurora | PE | Cabo de Santo Agostinho | 4.645 m ² | Alimentos Processados | Típico | Agosto | IGP-M | 31/07/2025 | 0,5% |
| Comer Bem ⁶ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 775 m ² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Maio | IGP-M | Indeterminado | 0,1% |
| Vacância Cone Multimodal | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.878 m ² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 0,6% |
| Subtotal Região Nordeste | | | 226.099 m² | | | | | | 23,7% |
| Lojas Renner ³ | SC | São José | 47.913 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IPCA/IBGE | 15/11/2029 | 5,0% |
| Via Varejo ¹² | RS | Cachoeirinha | 38.410 m ² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IPCA/IBGE | 15/05/2035 | 4,0% |
| Subtotal Região Sul | | | 86.323 m² | | | | | | 9,0% |
| Total | | | 955.626 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 faz jus a Prêmio de Locação até fev/2022.

⁸ O Fundo faz jus a prêmio de locação calculado com base na área construída, com recebimento mensal até abril/22.

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.

Seção Extraordinária

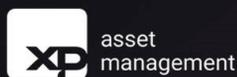
CASE DE SUCESSO – SYSLOG GALEÃO – DUQUE DE CAXIAS/RJ

O condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, foi adquirido pelo XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“XPLG11”) em 31/07/2020, conforme Fato Relevante publicado em 03 de agosto de 2020, no âmbito de uma transação de portfólio, a qual envolveu a compra do Syslog SP, localizado na Rodovia Anhanguera, km 26, Distrito de Perus, em São Paulo/SP – entregue em 01 de novembro de 2021 e objeto de contrato de locação atípico celebrado com o Mercado Livre, nos termos do Fato Relevante publicado em 16 de setembro de 2021.

Quando de sua aquisição, o Syslog Galeão apresentava uma taxa de vacância de 74%, equivalente a 42.230 m² de ABL de um total de 57.034 m². Apesar dos desafios relacionados à localização, principalmente no que tange à disponibilidade de áreas para locação em empreendimentos equivalentes, o time de gestão do XPLG11, contando com a parceria de *brokers* e da consultoria da CBRE Brasil Rio de Janeiro – Industrial, aprofundou seu entendimento sobre o perfil do produto (vantagens e deficiências) e de seu público-alvo com vistas a delinear estratégias de diferenciação que resultassem no incremento da demanda e, por conseguinte, no aumento da taxa de conversão do imóvel.

Dentre as medidas adotadas, destacam-se os investimentos realizados para implementação de um refeitório e de uma área de descompressão dentro do condomínio, bem como a contratação de transporte que permitisse a locomoção segura de seus usuários entre pontos estratégicos nas proximidades (ponto de ônibus situado à beira da Rod. Washington Luiz e Caxias Shopping), respeitando todas as medidas de prevenção ao COVID-19 exigidas/recomendadas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos reguladores. Tais ações, em um curto espaço de tempo, despertaram o interesse de diversas companhias e viabilizaram a ampliação da ocupação do imóvel. Com a locação divulgada em 16 de dezembro de 2021, a taxa de ocupação alcançou 77% da ABL do imóvel (ou seja, uma redução de 69% da vacância, que atingiu o patamar de 23%), invertendo completamente o cenário inicial de sua aquisição.

Esse case de sucesso ilustra a gestão ativa adotada pela XP Asset na rentabilização do patrimônio investido pelos fundos sob sua gestão. O time segue comprometido com a locação das áreas vagas remanescentes para que, em breve, o ativo esteja 100% ocupado.



XP Log FII

Case de Sucesso

Gestão ativa reduz em
69% a vacância no
Syslog Galeão



Signatory of:



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) | 53,5 | 15 anos | dez/19 | CDI + 1,75% (a.a.) | dez/34 | Mensal |

Fonte: XP Asset Management

Disclaimer

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

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

