



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\$ 3.098.182.791,95 (pro forma)

Número de Cotistas:

301.702

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 janeiro de 2023, foi declarada a distribuição de R\$ 0,74/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/01/23, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,7% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 91,10/cota). O pagamento acontecerá no dia 14/02/23. 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 relação ao resultado do mês, destacam-se os seguintes eventos: (i) distribuição de dividendos da REC Log SP relacionado à receita de locação do contrato celebrado com o Mercado Livre no Syslog SP; e (ii) recebimento de prêmios de locação do Especulativo Cajamar (nos termos do comentário 8 da página 8), do Especulativo Extrema e Expansão Leroy.

Conforme Comunicados ao Mercado, publicados nos dias 20 e 26 de janeiro de 2023 na CVM (vide páginas 9 e 10), o Fundo recebeu pontualmente da Americanas S.A. (atual denominação de B2W Companhia Digital S.A.) todas as receitas de locação vencidas até o momento. A Gestora e Administradora acompanharão os desdobramentos do pedido de recuperação judicial, sendo certo que qualquer novidade será tempestivamente comunicada ao mercado. Importante salientar que a Gestora mantém sua previsão de rendimentos, conforme indicado nos comunicados supra e no Relatório Gerencial de dezembro de 2022, observado que tal expectativa não é, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e o Fundo está sujeito aos diversos riscos previstos em seu Regulamento e Prospecto e pode reter, no semestre, 5% dos lucros aferidos e apurados em base caixa.

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

Distribuição de Rendimentos

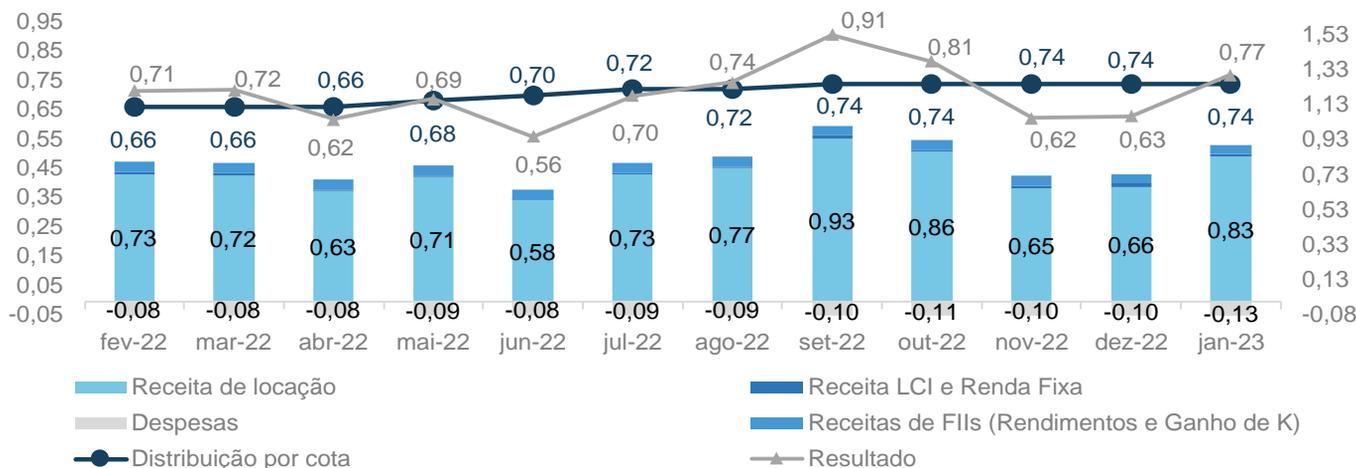
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	jan/23	2023	12 meses
Receitas¹	24.294.047	24.294.047	260.454.602
Receita de Locação	22.431.552	22.431.552	238.427.808
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	1.484.281	1.484.281	18.310.971
Resultado Vendas de FII	0	0	-106.096
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	378.215	378.215	3.821.919
Despesas²	-3.422.637	-3.422.637	-30.704.362
Despesas Imobiliárias	-1.142.239	-1.142.239	-6.938.531
Despesas Operacionais	-1.934.105	-1.934.105	-22.275.630
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-346.293	-346.293	-1.490.202
Resultado	20.871.411	20.871.411	229.750.239
Rendimento distribuído³	20.054.785	20.054.785	230.359.019
Distribuição média por cota	0,74	0,74	0,71

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 auferir locação nos ativos do Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE). Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis.²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações de securitização. ³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

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

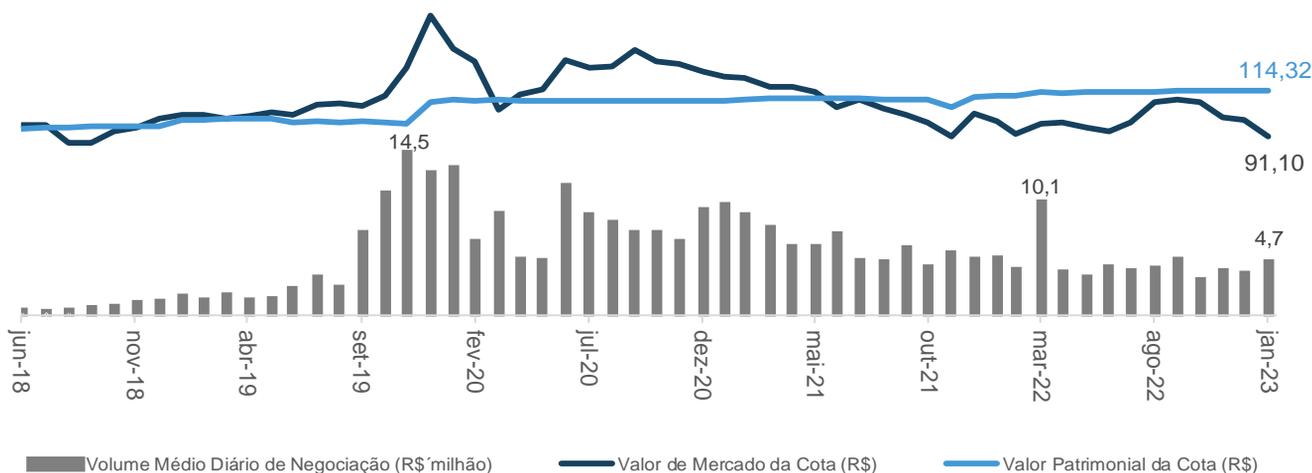


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas:



Observação: o IPO do Fundo ocorreu em Jun/18.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 1.100.141 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 103,2 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,7 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 91,10 por cota.

XP Log FII	jan-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	103.207.975	103.207.975	1.136.023.938
Negociações (# cotas)	1.100.141	1.100.141	11.440.960
Giro ⁴	4,2%	4,2%	42,2%
Valor de mercado (R\$)			2.468.906.657
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	jan-23 ⁵	2023 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	3.098.182.792	3.098.182.792	3.082.707.998
Valor Patrimonial (cota)	114,32	114,64	114,07
Valor Mercado (cota)	91,10	93,72	99,14
Ganho de capital bruto	-7,36%	-7,36%	-6,99%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	0,96%
Retorno Total Bruto	-7,31%	-7,31%	0,92%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,58%
Diferença vs IFIX	-5,70%	-5,70%	-0,66%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2023" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "jan-23", em 29/12/22 para "2023", em 31/01/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/01/23.

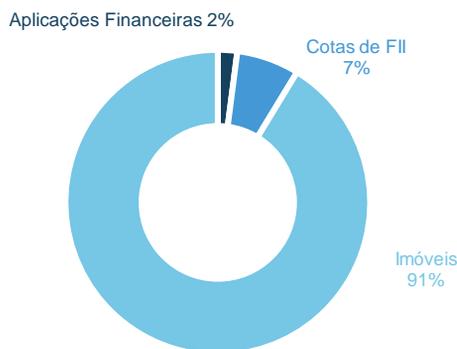
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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

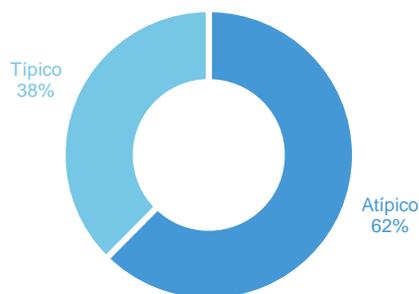


Portfólio¹

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

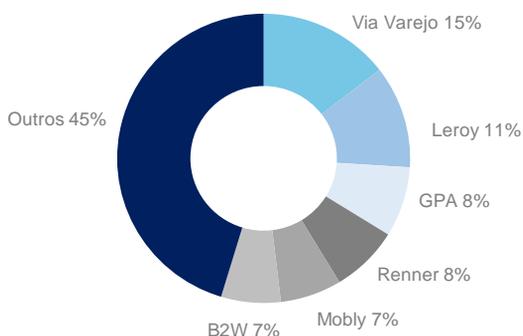
¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente. Proporção alterada em virtude da nota 13 contida na página 8. Fonte: XP Asset Management

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

Portfólio

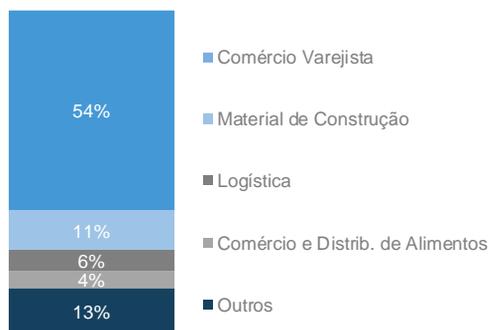
Locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



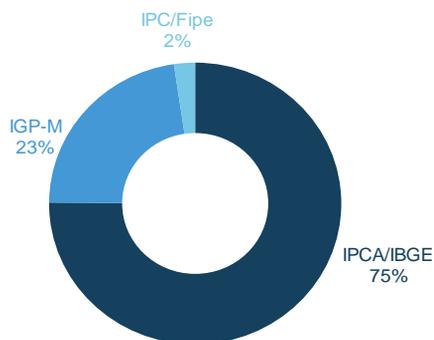
Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



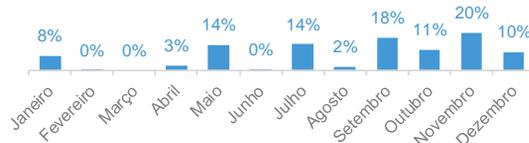
Correção dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



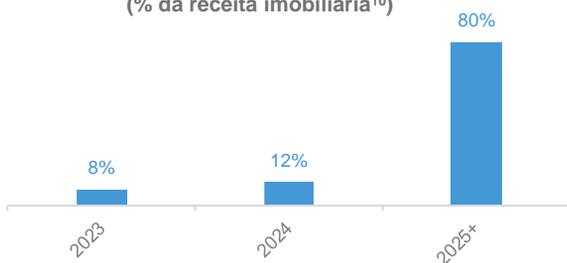
Atualização dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



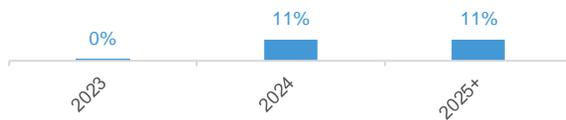
Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Revisional dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



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

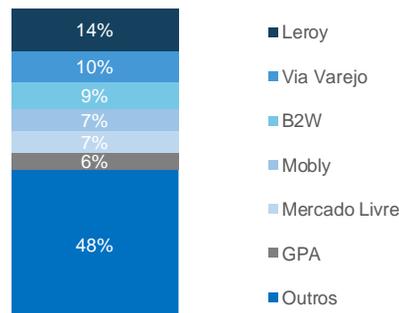
Evolução da vacância física últ. 12 meses

(% da área construída)

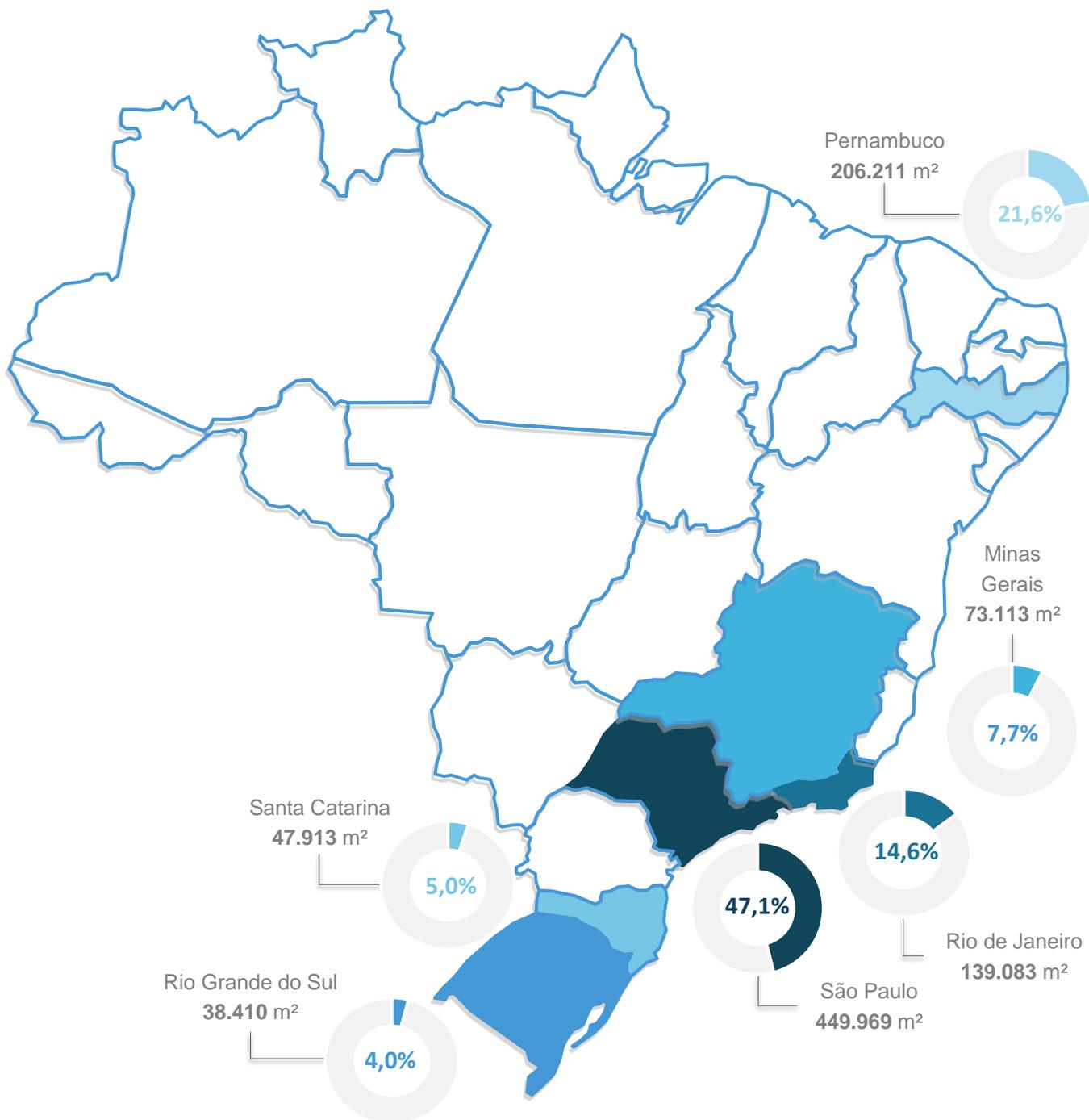


Composição física consolidada

(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	43
Módulos Anexos performados	146	Inadimplência (% da receita média)	0,1%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física ²	6,8%
Área construída ¹	954.774 m ²	Vacância financeira	5,9%

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

Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

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



Cone Multimodal¹

Cabo de Santo Agostinho, PE

ROD BR101, Sul Nº 2.220

Área construída: 183.262m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12-15m

Piso: 6 ton/m²



Especulativo Cajamar

Cajamar, SP

Rod. dos Bandeirantes, km 38

Área construída: 125.717m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Leroy Merlin

Cajamar, SP

Rod. dos Bandeirantes, km 38

Área construída: 110.209m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 6 ton/m²



CD B2W

Seropédica, RJ

Rod. Pres. Dutra/Arco Metrop.

Área construída: 82.049m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Mercado Livre - Syslog SP

São Paulo (Perus), SP

Rodovia Anhanguera, km 26

Área construída: 66.377m²

Participação: 83%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



Syslog Galeão (RJ)

Duque de Caxias, RJ

Avenida OL-1

Área construída: 57.034m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 3-5 ton/m²



Santana Business Park (SBP)

Santana de Parnaíba, SP

Est. Tenente Marques, 1.818

Área construída: 50.181m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 13,3m

Piso: 5 ton/m²



CD Renner

São José, SC

Av. Osvaldo José do Amaral, s/n

Área construída: 47.913m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Via Varejo

Cachoeirinha, RS

Rua Lenine Queiróz, 333

Área construída: 38.410m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 5 ton/m²



CD Dia Americana

Americana, SP

Rua João de Pádula, 245

Área construída: 30.345m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 10m

Piso: 4 ton/m²



WTPP II

Barueri, SP

Av. Ceci, 1.649

Área construída: 24.654m²

Participação: 80%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 3-5 ton/m²



CD Panasonic

Itapeva, MG

Estrada do Mandu, 250

Área construída: 23.454m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Unilever (MM1)

Cabo de Santo Agostinho, PE

ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225

Área construída: 23.025m²

Participação: 90%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 5 ton/m²



CD Dia Ribeirão Preto

Ribeirão Preto, SP

Via José Luiz Galvão, 1.905

Área construída: 21.136m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



Especulativo Extrema – Fase 1

Extrema, MG

Estrada Luiz Lopes Neto, 728

Área construída: 15.027m²

Participação: 64,2%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m² (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em andamento. As obras da primeira fase (23.406 m²) foram concluídas no mês de setembro de 2022. A entrega do restante do empreendimento está prevista para o 2º trimestre de 2023.

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



Execução de obras – Foto Panorâmica



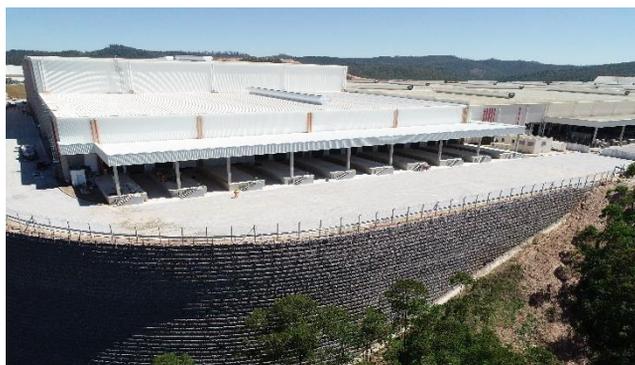
Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica

Obras da Expansão Leroy – Cajamar/SP

As obras da Expansão Leroy, com área construída total de 21.348,77 m² foram concluídas, de forma que se espera receber pelo Fundo o primeiro aluguel no mês de fevereiro de 2023.



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Moby	SP	Cajamar	70.238 m²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	30/06/2028	7,4%
Grupo VIP	SP	Cajamar	27.362 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	21/09/2025	2,9%
Mercado Livre 1	SP	Perus	66.378 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	7,0%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	11,5%
Expansão Leroy Merlin 2	SP	Cajamar	21.349 m²	Material de Construção (em obras)	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	2,2%
Dia%	SP	Americana	30.345 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico 13	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	3,2%
Dia%	SP	Ribeirão Preto	21.136 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico 13	Agosto	IPCA/IBGE	15/07/2033	2,2%
RG LOG	SP	Barueri	15.588 m²	Logística	Típico	Maior	IPCA/IBGE	31/05/2024	1,6%
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	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%
Prática	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m²	Logística	Típico	Setembro	IGP-M	30/08/2027	0,2%
Scalt	SP	Barueri	1.492 m²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/04/2023	0,2%
Scala	SP	Barueri	6.993 m²	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	30/11/2044	0,7%
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	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,5%
Especulativo Extrema 5	MG	Extrema	34.633 m²	Especulativo (em obras)	Típico	Maior	IPCA/IBGE	01/06/2023	3,6%
ID Logistic	MG	Extrema	15.027 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	01/01/2028	1,6%
BZW	RJ	Seropédica	82.049 m²	Comércio Varejista	Típico	Maior	IPCA/IBGE	31/07/2026	8,6%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	6.088 m²	Comércio Varejista	Típico	Maior	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,6%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	1.894 m²	Farmacêuticos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	01/07/2026	0,2%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	1.929 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2026	0,2%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.896 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	14/10/2023	0,2%
Elektrobras	RJ	Duque de Caxias	3.781 m²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	Indeterminado	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%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	6.088 m²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	11/07/2026	0,6%
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%
Vacância Syslog RJ 7	RJ	Duque de Caxias	22.056 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,3%
Vacância Especulativo 8	SP	Cajamar	28.117 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,9%
Vacância SBP 14	SP	Santana de Parnaíba	8.164 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,9%
Subtotal Região Sudeste			662.164 m²						69,4%
Via Varejo 9	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	5,9%
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	30/11/2023	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	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%
Modular	PE	Cabo de Santo Agostinho	3.051 m²	Logística	Típico	Novembro	IGP-M	23/10/2027	0,3%
Comer Bem	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maior	IGP-M	Indeterminado	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.903 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%
Subtotal Região Nordeste			206.287 m²						21,6%
Lojas Renner 3	SC	São José	47.913 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	28/11/2029	5,0%
Via Varejo 12	RS	Cachoeirinha	38.410 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	4,0%
Subtotal Região Sul			86.323 m²						9,0%
Total			954.774 m²						100,0%

1 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.

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 (01/02)

Comunicado ao Mercado (20/01/23) – Locação Americanas S.A.

A VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME 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, nº1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), vem, por meio deste Comunicado, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral o que segue: neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que o contrato de locação (“Contrato”) celebrado com a AMERICANAS S.A. (atual denominação de B2W COMPANHIA DIGITAL S.A.), sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 00.776.574/0006-60, relativo ao Condomínio Golgi Seropédica, localizado na cidade de Seropédica, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada de Miguel Pereira - RJ 125, s/nº (“Imóvel”) está, atualmente, adimplente com o pagamento do aluguel mensal, de forma que o Fundo recebeu pontualmente o valor de locação relativo ao mês de competência de dezembro de 2022 e com vencimento no mês de janeiro de 2023. O referido aluguel representa aproximadamente R\$ 0,05/cota do Fundo – 6,5% da distribuição de rendimentos divulgada no fechamento do mês de dezembro de 2022.

Na visão da Gestora, o Imóvel, que possui especificações técnicas de elevado padrão e está com valor de locação dentro dos parâmetros praticados pelo mercado da região em que se encontra, possui plenas condições para uma reinserção no mercado e absorção por terceiros para eventual área que se torne vacante, caso seja necessário. Ademais, considerando (i) a conclusão de obras da expansão do CD Leroy Merlin em Cajamar/SP e configuração da data de início do prazo locatício da referida área no final de dezembro de 2022, (ii) a expectativa de conclusão dos trâmites necessários à redução de capital do Syslog SP situado em São Paulo/SP que possibilitará ao Fundo o reconhecimento da receita de locação acumulada auferida até então, conforme descrito no Relatório Gerencial do mês de novembro de 2022, (iii) a ocupação integral do WT Technology Park II situado em Barueri/SP e possível exercício da opção de compra pela Scala Data Centers S.A., nos termos do Fato Relevante publicado em 06 de dezembro de 2022, que resultará em um ganho de capital relevante, e (iv) a potencial locação das áreas vagas, sobretudo do Especulativo Extrema e do Especulativo Cajamar, situados em Extrema/MG e Cajamar/SP, respectivamente; os eventuais impactos de uma eventual rescisão do Contrato que não venha acompanhada de uma nova locação imediata, ressalvados demais eventos que estejam alheios ao controle da Gestora e da Administradora, poderão ser minimizados e a Gestora mantém sua previsão, conforme indicado no Relatório Gerencial relativo ao mês de dezembro de 2022, de manter o patamar atual de distribuição (R\$ 0,74/cota) para o próximo semestre.

Cabe ressaltar que as informações acima não são, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e que o Fundo, seus investimentos e aplicações, estão sujeitos aos mais diversos riscos descritos em seu Regulamento e Prospecto. Além disso, o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

A Gestora e a Administradora acompanharão os desdobramentos do pedido de Recuperação Judicial realizado pelo grupo econômico da Locatária e divulgado em 19 de janeiro de 2023 bem como os seus possíveis impactos para o Contrato e para o Fundo, sendo que qualquer novidade relacionada ao Contrato será tempestivamente comunicada ao mercado.

Perguntas e Respostas (02/02)

Comunicado ao Mercado (26/01/23) – Atualização Locação Americanas S.A.

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”) e XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, em consonância com o Comunicado ao Mercado de 20 de janeiro de 2023, que o Fundo, no âmbito do contrato de locação (“Contrato”) celebrado com a AMERICANAS S.A. (atual denominação de B2W COMPANHIA DIGITAL S.A.), sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 00.776.574/0006-60 (“Locatária”), relativo ao Condomínio Golgi Seropédica, localizado na cidade de Seropédica, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada de Miguel Pereira - RJ 125, s/nº (“Imóvel”), não possui valores em aberto de locação e que recebeu pontualmente o valor de aluguel relativo ao mês de competência de dezembro de 2022 e com vencimento no mês de janeiro de 2023.

A Gestora e a Administradora acompanharão os desdobramentos do pedido de Recuperação Judicial da Locatária, sendo que tomou conhecimento de que o Fundo foi listado pela Locatária como titular de créditos concursais, no montante de R\$ 849.445,05 (oitocentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos). Dado que o aluguel referente à ocupação do Imóvel pela Locatária no mês de janeiro de 2023 será devido somente em fevereiro de 2023, ou seja, não há que se falar em inadimplemento locatício neste momento, é possível que o aluguel do mês de competência de janeiro de 2023, calculado pro rata die desde o dia 1º, inclusive, até a data-base da apuração da lista de credores (ou seja, uma provisão contábil do aluguel pro rata), tenha sido registrado como crédito a ser pago pela Locatária, a seu exclusivo critério. A Gestora e a Administradora apurarão efetivamente a natureza destes créditos e comunicará tempestivamente o mercado em caso de novidades sobre o tema.

Como informado no Comunicado ao Mercado de 20 de janeiro de 2023, na visão da Gestora, o Imóvel, que possui especificações técnicas de elevado padrão e está com valor de locação dentro dos parâmetros praticados pelo mercado da região em que se encontra, possui plenas condições para uma reinserção no mercado e absorção por terceiros para eventual área que se torne vacante, caso seja necessário. Ademais, considerando (i) a conclusão de obras da expansão do CD Leroy Merlin em Cajamar/SP e configuração da data de início do prazo locatício da referida área no final de dezembro de 2022, (ii) a expectativa de conclusão dos trâmites necessários à redução de capital do Syslog SP situado em São Paulo/SP que possibilitará ao Fundo o reconhecimento da receita de locação acumulada auferida até então, conforme descrito no Relatório Gerencial do mês de novembro de 2022, (iii) a ocupação integral do WT Technology Park II situado em Barueri/SP e possível exercício da opção de compra pela Scala Data Centers S.A., nos termos do Fato Relevante publicado em 06 de dezembro de 2022, que resultará em um ganho de capital relevante, e (iv) a potencial locação das áreas vagas, sobretudo do Especulativo Extrema e do Especulativo Cajamar, situados em Extrema/MG e Cajamar/SP, respectivamente; os eventuais impactos de uma eventual rescisão do Contrato que não venha acompanhada de uma nova locação imediata, ressalvados demais eventos que estejam alheios ao controle da Gestora e da Administradora, poderão ser minimizados e a Gestora mantém sua previsão, conforme indicado no Relatório Gerencial relativo ao mês de dezembro de 2022, de manter o patamar atual de distribuição (R\$ 0,74/cota) para o próximo semestre.

Cabe ressaltar que as informações acima não são, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e que o Fundo, seus investimentos e aplicações, estão sujeitos aos mais diversos riscos descritos em seu Regulamento e Prospecto. Além disso, o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% 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	49,55	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série I ²	60,12	5 anos	set/22	IPCA + 7,15% (a.a.)	ago/27	Mensal
CRI 68 – Série II ³	123,50	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Em carência
Total	233,17					

Fonte: XP Asset Management

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

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

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

Disclaimer

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

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

