



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\$ 2.968.264.571,36

Número de Cotistas:

275.464

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 outubro de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,64/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 29/10/21, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 7,8% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 98,26/cota). O pagamento acontecerá no dia 15/11/21. A Gestora busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa no semestre e condicionada à existência de resultados acumulados historicamente pelo Fundo.

Neste mês foram registradas 3 inadimplências, as quais representam 2,17% da Receita de Locação do Fundo. A Gestora está em tratativas para saneamento dos referidos inadimplementos.

Conforme Fato Relevante publicado no dia 05/11/21 na CVM (*vide* detalhes na página 9 deste relatório), o Fundo celebrou compromisso de compra e venda relativo à Área de Expansão da Leroy, situada em Cajamar/SP e com área total construída estimada em 21.348,77m².

A título de conhecimento e curiosidade, segue [link](#) com vídeo elaborado pelo time da XP Inc. sobre o complexo de galpões do Fundo situado em Cajamar/SP.

Distribuição de Rendimentos

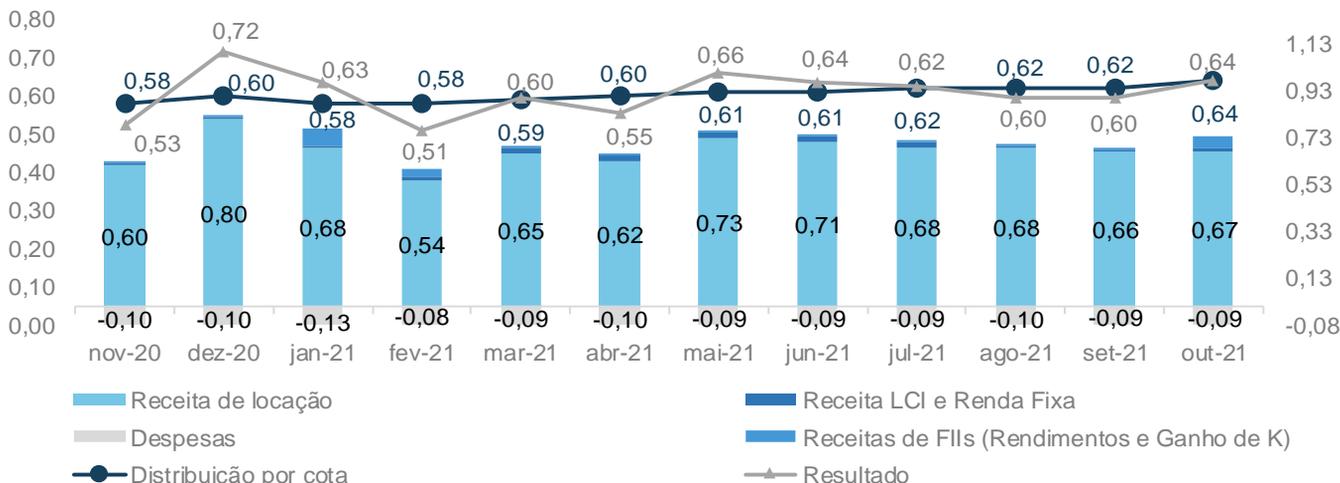
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R\$)	out-21	2021	12 meses
Receitas¹	19.817.141	184.565.566	214.526.280
Receita de Locação	18.104.243	175.015.754	204.210.872
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	1.464.343	3.349.384	3.722.306
Resultado de Capital FII	0	1.542.301	1.589.898
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	248.554	4.658.127	5.003.204
Despesas²	-2.410.526	-24.658.563	-28.811.333
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.410.526	-24.658.563	-28.811.333
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	17.406.614	159.907.003	185.714.947
Rendimento distribuído³	17.344.679	160.824.145	185.317.935
Distribuição média por cota	0,64	0,61	0,60

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 Logístico 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:

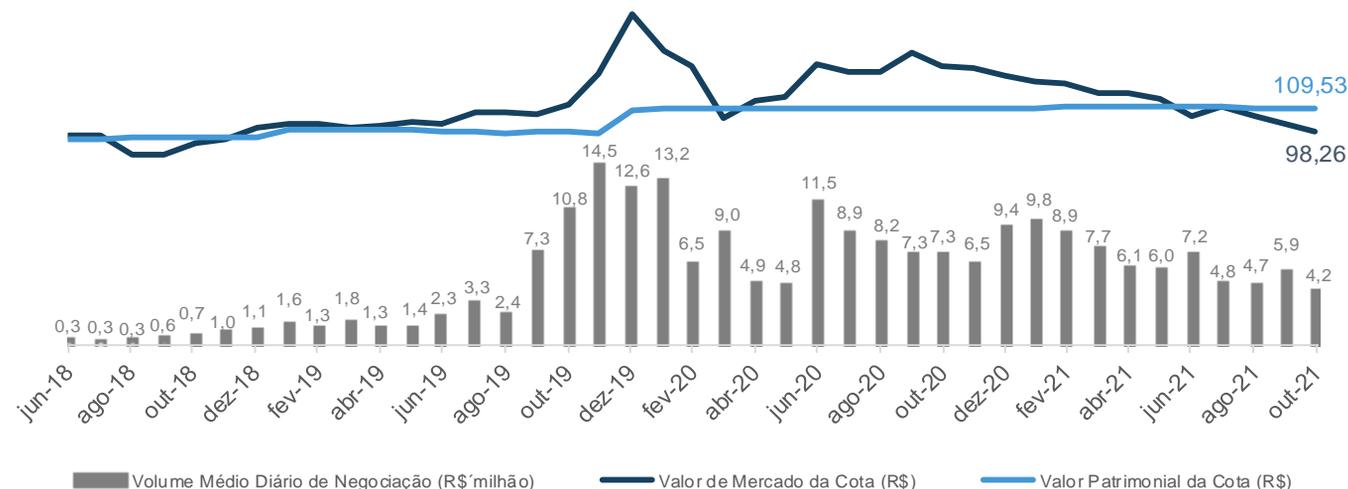


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

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:



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 830.323 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 84,1 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 98,26 por cota.

XP Log FII	out-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	84.097.122	1.339.800.383	1.676.160.872
Negociações (# cotas)	830.323	11.712.830	14.415.697
Giro ⁴	3,2%	45,7%	62,9%
Valor de mercado (R\$)			2.662.950.254
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	out-21 ⁵	2021 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	2.968.264.571	2.911.588.892	2.804.136.836
Valor Patrimonial (cota)	109,53	110,26	110,13
Valor Mercado (cota)	98,26	111,34	113,65
Ganho de capital bruto	-3,32%	-20,37%	-23,49%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-3,30%	-15,90%	-18,26%
IFIX	-1,47%	-6,76%	-3,29%
Diferença vs IFIX	-1,82%	-9,14%	-14,97%

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 "out-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "out-21", em 29/12/20 para "2021", em 30/10/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/10/21.

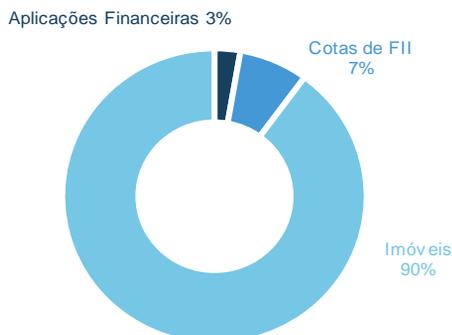
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



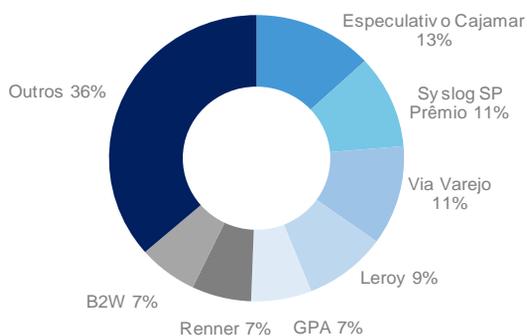
Fonte: XP Asset Management

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

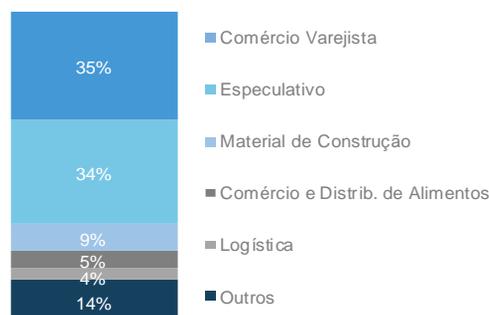
¹Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

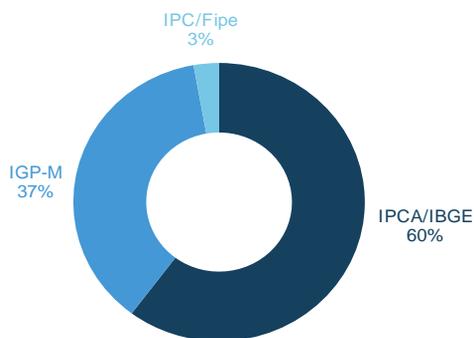
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



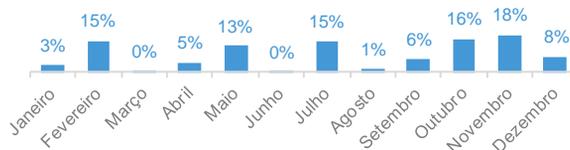
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



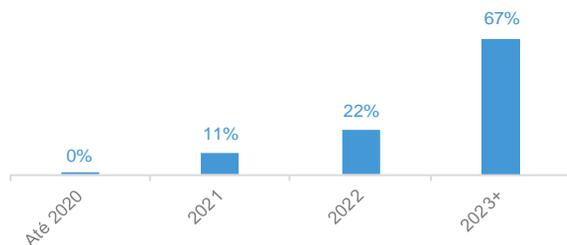
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



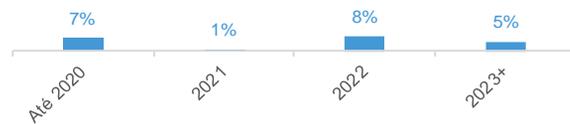
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

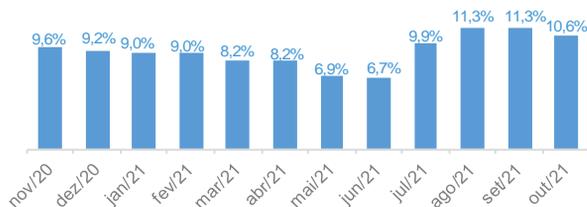


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



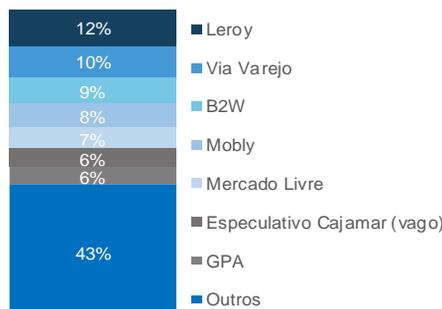
Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos, Dia% Ribeirão e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

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

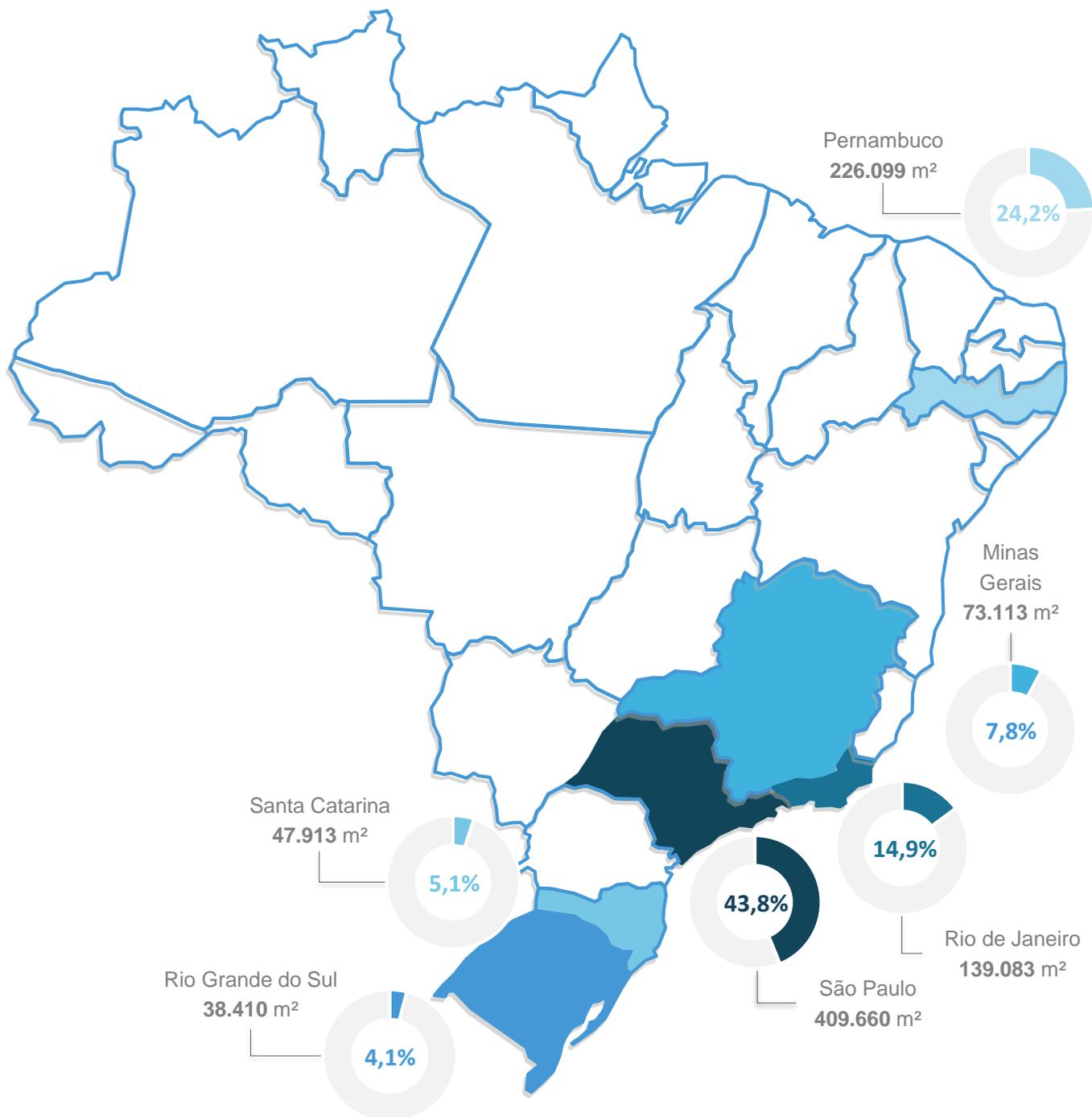


A partir de agosto de 2021, não foi considerada a ABL dos imóveis em construção (Syslog SP e Especulativo Extrema) no numerador e no denominador deste indicador.

Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	16	Número de Locatários	41
Módulos Anexos performados	145	Inadimplência (% da receita média)	2,17%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física ²	10,6%
Área construída ¹	934.277 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 (Syslog SP e Especulativo Extrema) 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



Syslog 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 Pádua, 245
 Área construída: 30.345m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 10m
 Piso: 4 ton/m²



WTTP II

Barueri, SP
 Av. Ceci, 1.649
 Área construída: 24.654m²
 Participação: 80%
 Pé-direito (m): 11m
 Piso: 3-5 ton/m²



CD Panasonic

Itapeva, MG
 Estrada do Mandu, 250
 Área construída: 23.454m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²



CD Unilever (MM1)

Cabo de Santo Agostinho, PE
 ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225
 Área construída: 23.025m²
 Participação: 90%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 5 ton/m²



CD Dia Ribeirão Preto

Ribeirão Preto, SP
 Via José Luiz Galvão, 1.905
 Área construída: 21.136m²
 Participação: 100%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

Obras do Syslog São Paulo – São Paulo (Distrito de Perus)/SP

As obras do Syslog São Paulo, com área construída total de 79.973,00 m² (a participação do Fundo é de 83%), estão em fase final de conclusão de indicadas no *checklist* de entrega.

As principais atividades em andamento são: serralheria, louças e metais, comunicação visual, acabamentos, serviços na área externa e limpeza geral.

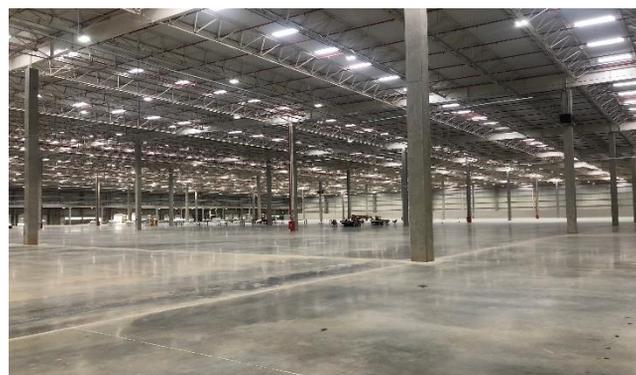
O empreendimento teve o AVCB emitido em jun/21 e o “habite-se” em set/21.



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Interna do Galpão

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 e fundação.



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	7,5%
Syslog Perus (Mercado Livre) ¹	SP	Perus	66.378 m ²	Comércio Varejista (em obras)	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	7,1%
Leroy Merlin ²	SP	Cajamar	110.209 m ²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/02/2036	11,8%
Dia% Dia%	SP	Americana	30.345 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	3,2%
RG LOG	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	15/07/2033	2,3%
Autopel ³	SP	Barueri	15.588 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	Indeterminado	1,7%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	14.726 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	1,6%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m ²	Logístico	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2024	1,1%
Indusback	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/08/2027	0,2%
Cuiabá	SP	Barueri	1.713 m ²	Logística	Típico	Março	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,2%
Ecopaper ³	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	28/12/2023	0,2%
Scalt	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	0,2%
Labet	SP	Barueri	1.492 m ²	Logística	Típico	Abril	IGP-M	02/04/2023	0,2%
RR Log Logística	SP	Santana de Parnaíba	740 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/08/2027	0,1%
Panasonic do Brasil ⁴	SP	Barueri	581 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Setembro	IGP-M	01/08/2024	0,1%
Especulativo Extrema ⁵	MG	Itapeva	23.454 m ²	Eletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,5%
B2W	MG	Extrema	49.659 m ²	Especulativo (em obras)	Típico	Maio	IPCA/IBGE	01/06/2023	5,3%
Premier Pet	RJ	Seropédica	82.049 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/07/2024	8,8%
Jormargil ⁶	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,7%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	3.000 m ²	Farmacêuticos	Típico	Maio	IGP-M	Indeterminado	0,3%
Total Alimentos	RJ	Duque de Caxias	1.929 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/05/2025	0,2%
Eletronbras	RJ	Duque de Caxias	1.896 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IGP-M	14/10/2022	0,2%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	3.781 m ²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	13/09/2022	0,4%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	1.908 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/05/2026	0,2%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	2.697 m ²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	31/10/2025	0,3%
Faci.ly	RJ	Duque de Caxias	1.812 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,2%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	8.020 m ²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	0,9%
Vacância Syslog RJ ⁷	RJ	Duque de Caxias	6.088 m ²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	11/07/2026	0,7%
Vacância Especulativo ⁸	RJ	Duque de Caxias	19.814 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,1%
Vacância WTTTP2	SP	Cajamar	55.479 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5,9%
	SP	Barueri	5.281 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,6%
Subtotal Região Sudeste			621.855 m²						66,6%
Via Varejo ⁹	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	6,0%
GPA ¹⁰	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IGP-M	10/11/2034	5,8%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m ²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IGP-M	30/11/2023	3,2%
Unilever ¹¹	PE	Cabo de Santo Agostinho	23.025 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/09/2023	2,5%
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						24,2%
Lojas Renner ³	SC	São José	47.913 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/11/2029	5,1%
Via Varejo ¹²	RS	Cachoeirinha	38.410 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	4,1%
Subtotal Região Sul			86.323 m²						9,2%
Total			934.277 m²						100,0 %

¹ Imóvel em fase final de construção (cumprimento de checklist), com área construída total de 79.973,00 m². Em 16/09/2021 (conforme Fato Relevante divulgado na mesma data), foi celebrado contrato de locação com o Mercado Livre relativo a 76.853,00 m² (parte do mezanino de apoio não será objeto de locação). 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. A metragem apresentada na tabela está ponderada pela participação de 83% do Fundo no empreendimento.

² A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir de 01/07/2020.

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 Imóvel em estágio inicial de construção, com previsão de conclusão e aceite de obra no quarto trimestre de 2022. 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. Vale mencionar que a ABL apresentada na tabela está ponderada pela participação do Fundo no empreendimento, a saber, 64,2%.

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.

Perguntas e Respostas

Fato Relevante (05/11/21) – Expansão CD Leroy

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/ME 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, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, vem por meio deste comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou com a CAJAMAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Conjunto 73, Sala 21, Vila Olímpia, CEP: 04.552-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.433.252/0001-75 (“Cajamar”) e CAJAMAR II INVESTIMENTOS EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, Conjunto 73, Sala 21, Vila Olímpia, CEP: 04.552-907, inscrita no CNPJ sob o nº 31.986.976/0001-09 (“Cajamar II” e, quando mencionadas em conjunto, “Vendedoras”), o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças (“Transação”) para aquisição da fração ideal de 5,5% (cinco vírgula cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 171.139 do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí/SP (“Imóvel”), em decorrência do exercício, pela Leroy Merlin (“Locatária”), do direito de expansão, para acréscimo da área construída em aproximadamente 21.348,77 m² (vinte e um mil, trezentos e quarenta e oito vírgula setenta e sete metros quadrados) no complexo logístico ocupado pela Locatária em Cajamar (“Área de Expansão”), conforme 5º aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação na Modalidade “Built To Suit” e Outras Avenças, celebrado em 22/06/2021. A Área de Expansão possui previsão de entrega de obras no quarto trimestre de 2022, sendo certo que, a partir da referida entrega, passará a vigorar o aluguel relativo à Área de Expansão.

O Fundo pagará o preço total de R\$ 80.069.771,33 (oitenta milhões, sessenta e nove mil, setecentos e setenta e um reais e trinta e três centavos) (“Preço”) pela aquisição da Área de Expansão da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 15.935.185,29 (quinze milhões, novecentos e trinta e cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e vinte e nove centavos) foi pago nesta data pelo Fundo (“Sinal”); (b) o valor de R\$ 62.324.778,31 (sessenta e dois milhões, trezentos e vinte e quatro mil, setecentos e setenta e oito reais e trinta e um centavos) (“2ª Parcela do Preço”) será pago após a verificação mensal da manutenção de certas condições precedentes, em parcelas mensais e consecutivas, não reajustáveis; e (c) o valor de R\$ 1.809.807,73 (um milhão, oitocentos e nove mil, oitocentos e sete reais e setenta e três centavos) (“3ª Parcela do Preço”) será pago em até 5 (cinco) dias úteis contados do cumprimento de condições precedentes pactuadas entre as partes, incluindo, sem limitação, a celebração do termo de aceite definitivo das obras da Área de Expansão.

As Vendedoras realizarão pagamento ao Fundo de prêmio de locação em 16 (dezesesseis) parcelas mensais e consecutivas (“Prêmio de Locação”), sendo certo que a primeira parcela do Prêmio de Locação deverá ser paga em 5 (cinco) dias úteis contados da presente data e as demais serão pagas no 26º (vigésimo sexto) dia de cada um dos meses subsequentes.

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação logística em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade.

Estima-se que os rendimentos provenientes do prêmio de locação da Área de Expansão serão de aproximadamente R\$ 0,0532 por cota no total de 12 (doze) meses, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional do imóvel no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado, ainda, 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.

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)	54,0	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

