XP LOG FII

Novembro 2024

XPLG11

Objetivo do Fundo:

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

Informações Gerais:

Início do Fundo:
Junho 2018

CNPJ:
26.502.794/0001-85

Código B3 / ISIN:
XPLG11 / BRXPLGCTF002

Patrimônio Líquido:
R$ 3.495.543.561,37

Número de Cotistas:
344.326

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
Vórtx DTVM Ltda.

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

Taxa de Performance:
20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:
IPCA + 6,0% a.a.

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

Comentário do Gestor

No mês de novembro de 2024, foi declarada a distribuição de R$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 29/11/24, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,96% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R$ 94,00/cota). Vale ressaltar que no âmbito da 7ª emissão de cotas os recibos foram convertidos em cotas no dia 08/11/24 e liberados para negociação no dia 11/11/24 (clique neste link para visualizar os detalhes na CVM). Os pagamentos dos rendimentos serão realizados no dia 13/12/24. 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 29/11/24, o Fundo lavrou a Escritura de Compra e Venda definitiva do imóvel denominado WT Technology Park II para a Scala Data Centers S.A., bem como recebeu, por meio da securitizadora, observada a cessão de créditos realizada nos termos do Fato Relevante publicado em 28/06/24 na CVM, a totalidade do preço de venda no montante total de R$ 119,2 milhões (vide página 9 deste Relatório). Além do ganho de capital já reconhecido pelo Fundo, a Gestora estima ainda, sem considerar despesas eventuais, a geração de um resultado adicional de aproximadamente R$ 2,3 milhões, ou seja, R$ 0,08/cota (calculado com base na quantidade de cotas atualmente em circulação). Tal transação reforça a importância da gestão ativa e a capacidade da Gestora de extrair valor em negócios oportunísticos.

Por fim, em 03/12/24 o Fundo divulgou Fato Relevante sobre a locação do módulo 3 do o G-04 do Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 ("PP2"), localizado em Cabo de Santo Agostinho/PE, com ABL de 2.841,26 m², por meio do NE Logistic FII (cujas cotas são detidas em sua totalidade pelo XP Log), e início em 01/12/24. Com este novo contrato, a vacância física dos imóveis prontos e acabados do Fundo será reduzida de 1,5% para 1,2%.

Distribuição de Rendimentos

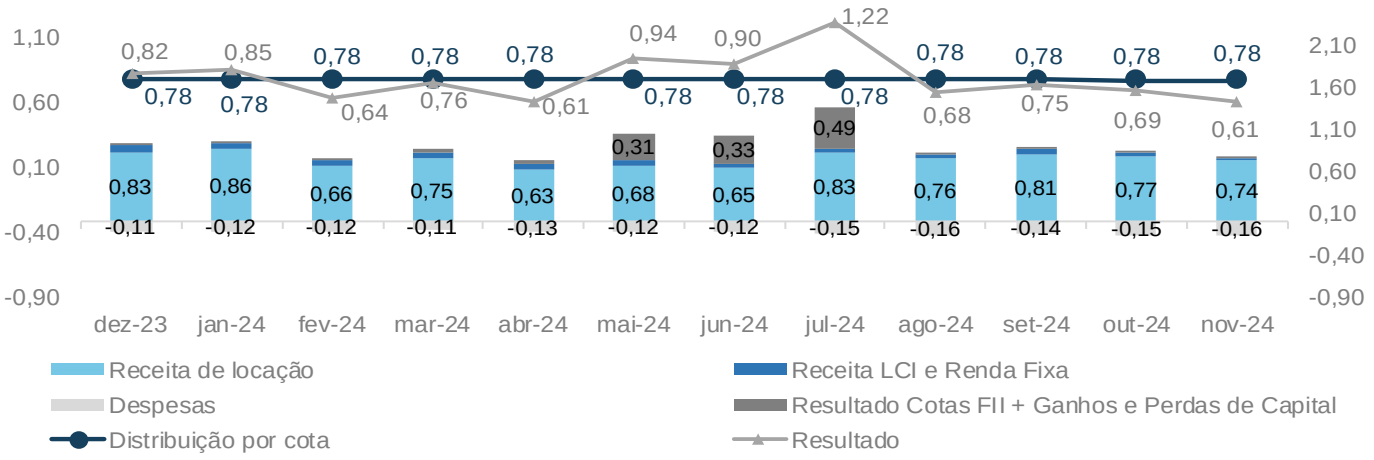
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	nov/24	2024	12 meses
Receitas[1]	**24.193.817**	**302.098.947**	**329.824.902**
Receita de Locação	22.985.761	240.984.296	264.458.650
Lucros Imobiliários	0	33.847.377	34.983.134
Receitas Rendimentos FII	391.848	6.779.225	7.528.660
Resultado Vendas FII	0	1.669.998	1.669.998
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	816.207	18.818.052	21.184.460
Despesas[2]	**-5.123.396**	**-43.852.365**	**-47.211.868**
Despesas Imobiliárias	-1.213.679	-6.668.507	-7.145.191
Despesas Operacionais	-2.285.052	-23.793.410	-25.854.915
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.624.665	-13.390.447	-14.211.762
Resultado Base	**19.070.421**	**258.246.583**	**282.613.034**
Rendimento distribuído[3]	**24.286.219**	**256.457.678**	**279.556.000**
Distribuição média por cota	**0,78**	**0,78**	**0,78**

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

Resultado Financeiro

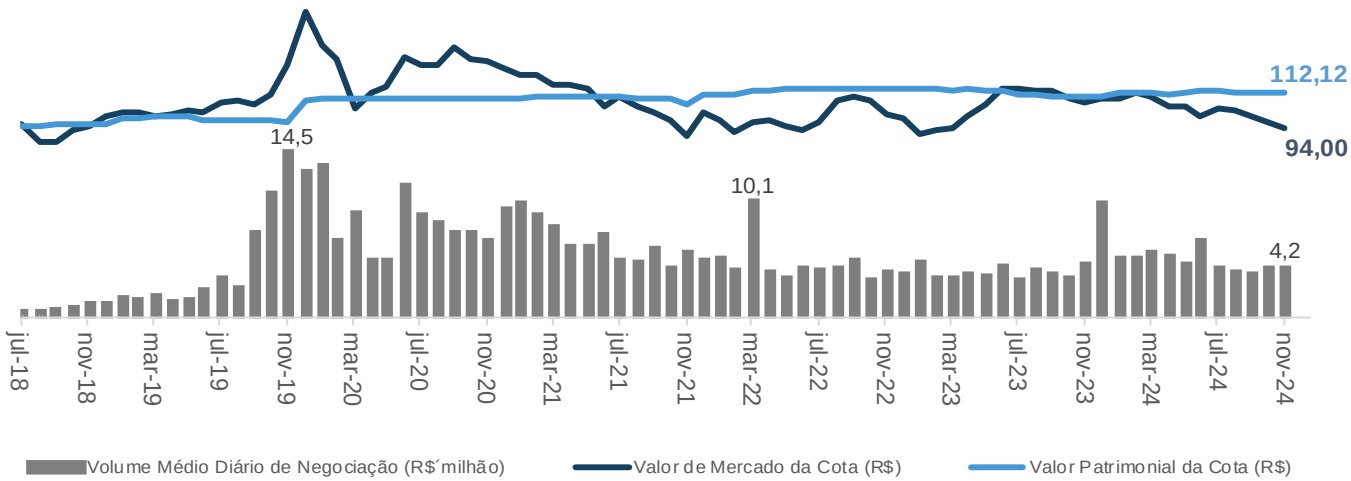
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[3] O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R$ por cota).
Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



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

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 838.498 negociações no período, movimentando um volume de R$ 80,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 4,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 94,00 por cota.

XP Log FII	nov-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$)	80.372.316	1.083.948.057	1.285.721.955
Negociações (# cotas)	838.498	10.448.660	12.340.751
Giro[4]	2,7%	35,0%	41,4%
Valor de mercado (R$)			2.930.537.514
Cotas (#)			31.175.931

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

Rentabilidade

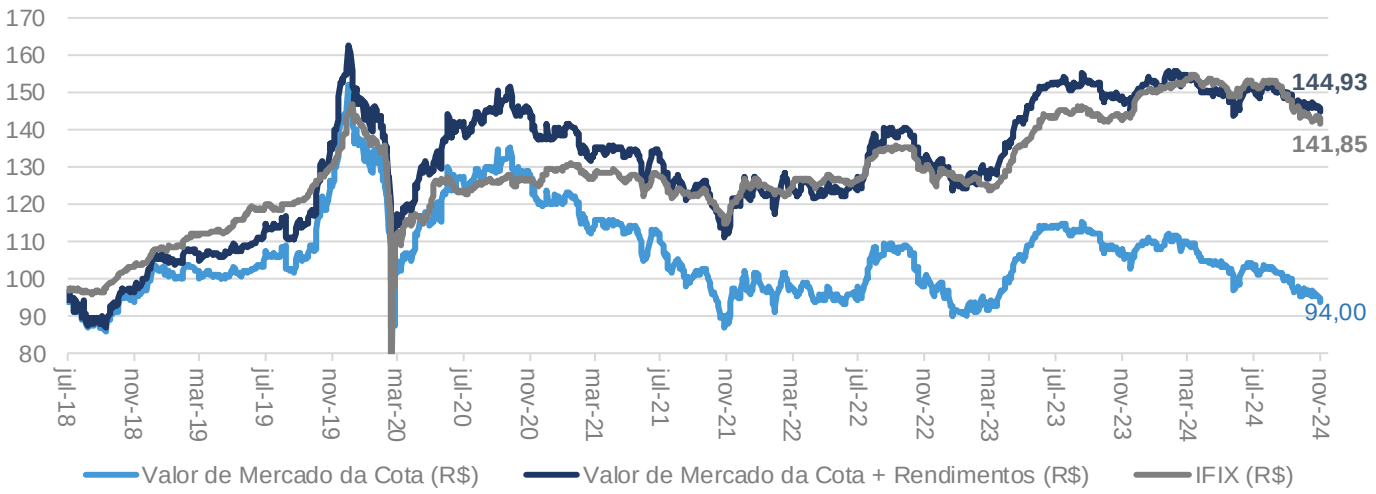
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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

XP Log FII	nov-24[5]	2024[6]	12 meses[7]
Patrimônio Líquido[8]	3.495.543.561	3.354.289.643	3.347.065.108
Valor Patrimonial (cota)	112,12	112,20	112,05
Valor Mercado (cota)	94,00	103,91	104,13
Ganho de capital bruto	-2,26%	-13,06%	-11,94%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	-24,91%	-	-
Retorno Total Bruto	-2,24%	-5,80%	-3,88%
IFIX	-2,11%	-5,25%	-1,25%
Diferença *vs* IFIX	-0,13%	-0,56%	-2,63%

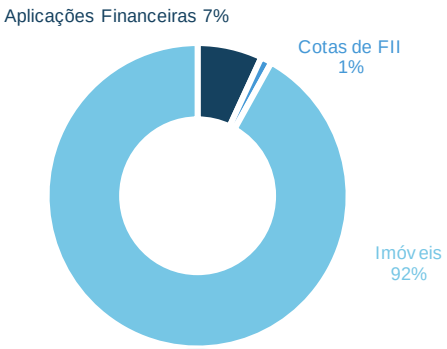
[5]Valor de fechamento. [6]Média do período. [7]Média do período. [8]Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses. [9]Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "nov-24", em 28/12/23 para "2024", em 30/11/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/11/24.
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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



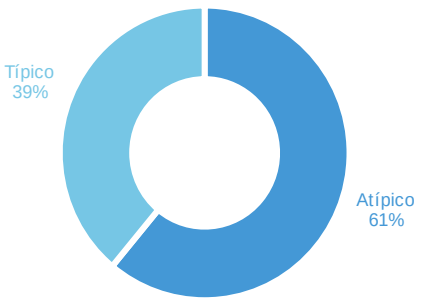
Portfolio[1]

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

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



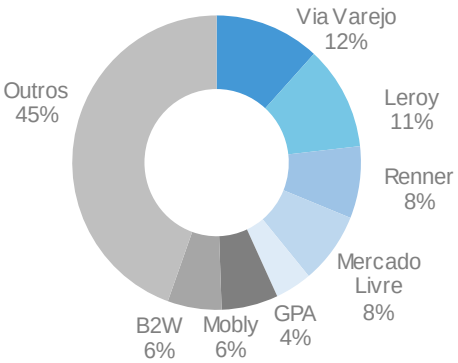
[10]Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

Fonte: XP Asset Management

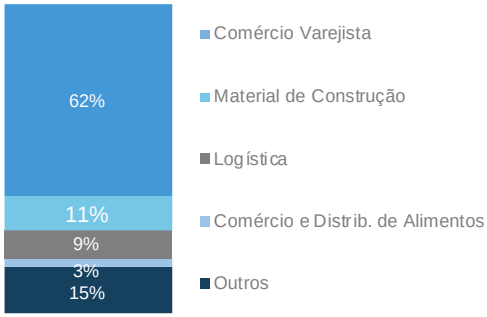
[1]Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

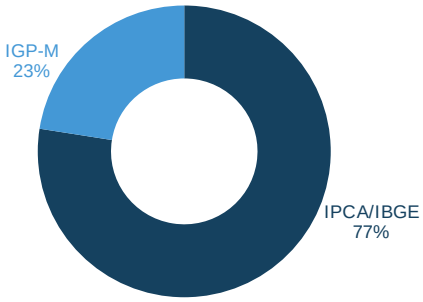
Locatários
(% da receita imobiliária[10])



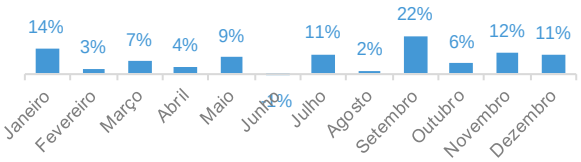
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária[10])



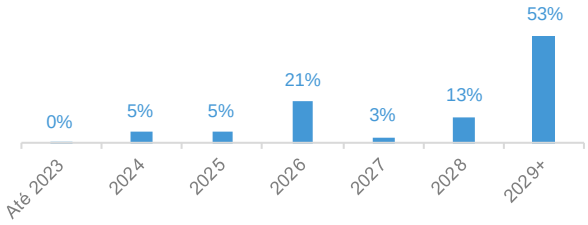
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



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



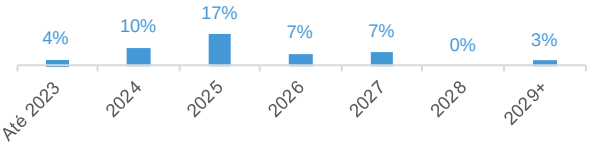
Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



WAULT* = 5,7 anos

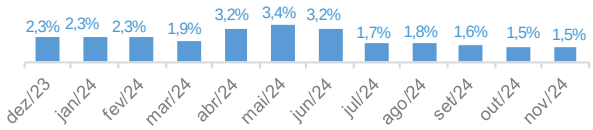
*WAULT = *Weighted Average of Unexpired Lease Term, que* equivale ao prazo médio ponderado aproximado dos contratos de locação não expirados.

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

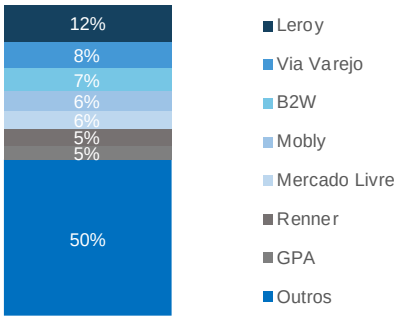


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

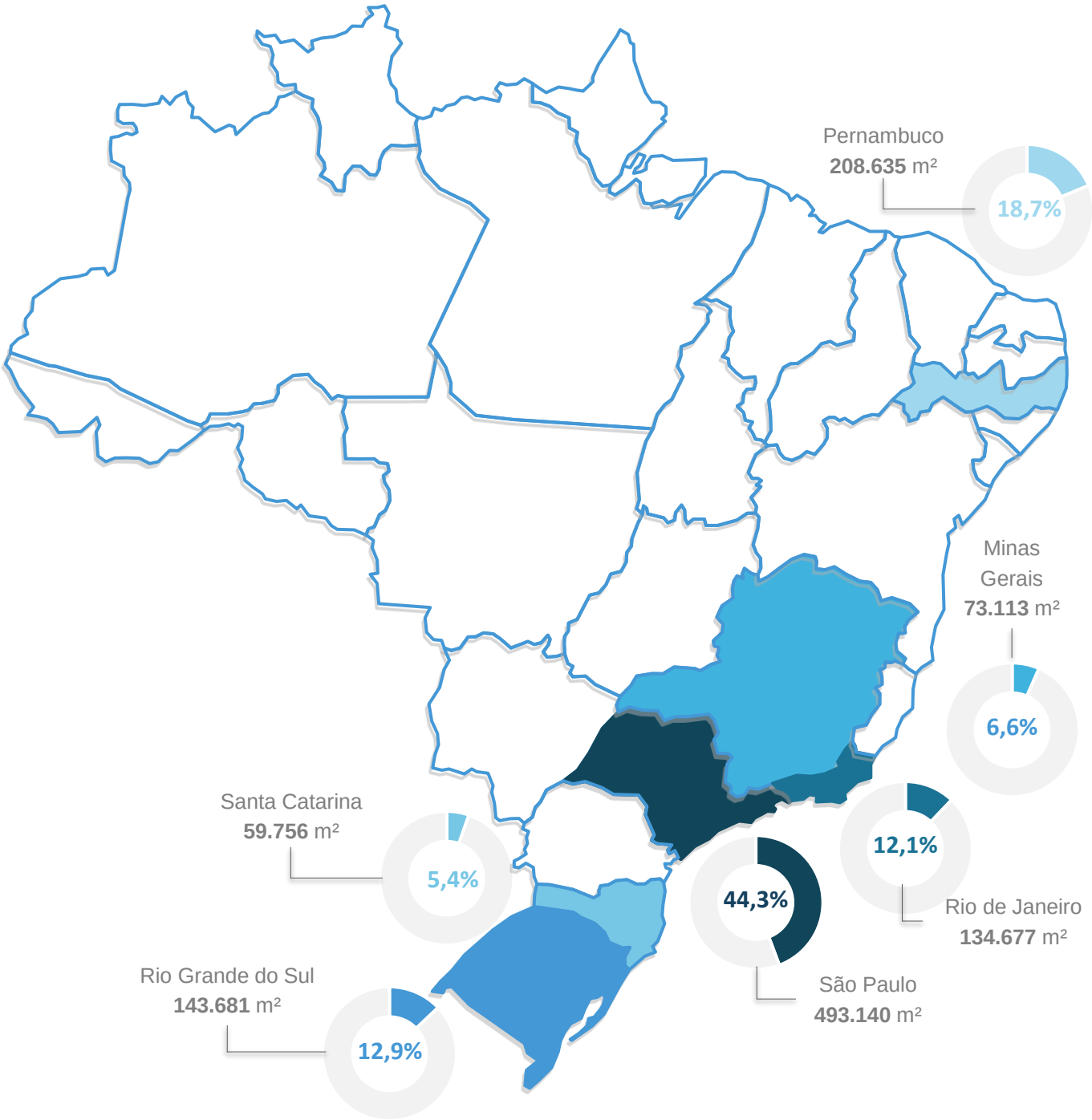
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	19	Número de Locatários	67
Módulos | Anexos performados	198	Inadimplência (% da receita média)	4,9%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física²	1,5%
Área construída¹	1.113.003 m²	Vacância financeira²	1,3%

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

Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

A XP Asset Management é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). No portfólio de investimentos do Fundo, o CD Leroy possui o Certificado Aqua-HQE – certificação internacional de construção sustentável que, com base em determinados critérios, avalia o empreendimento desde de a concepção de projeto até a execução em 14 categorias de preocupação ambiental; o CD Gravataí possui certificação LEED Silver, em 3 dos 4 galpões, e o CD B2W possui a certificação LEED Gold. Os outros imóveis, em linhas gerais, usufruem de melhores práticas relacionadas ao reuso de água, à coleta seletiva, à utilização de estação própria de tratamento de esgoto, ao isolamento térmico e acústico, à ventilação e à iluminação natural e de LED. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.

Cone Multimodal[1]
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220
Área construída: 183.052m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12-15m
Piso: 6 ton/m²

CD Leroy (+ expansão)
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
Área construída: 131.558m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 6 ton/m²

Especulativo Cajamar
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
Área construída: 125.555m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

CD Gravataí
Gravataí, RS
Rodovia RS118, km 11
Área construída: 105.271m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

CD B2W
Seropédica, RJ
Rod. Pres.Dutra/Arco Metrop.
Área construída: 82.049m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

CLP
Piracicaba, SP
Av. C. Leopoldo Dedini, 2.260
Área construída: 67.988m²
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
Participação²: 83%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

CD Renner + Expansão
São José, SC
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n
Área construída: 59.756m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

Santana Business Park (SBP)
Santana de Parnaíba, SP
Est. Tenente Marques, 1.818
Área construída: 50.181m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 13,3m
Piso: 5 ton/m²

CD Via Varejo
Cachoeirinha, RS
Rua Lenine Queiróz, 333
Área construída: 38.410m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 5 ton/m²

Especulativo Extrema. Fases 1 e 2
Extrema, MG
Estrada Luiz Lopes Neto, 728
Área construída: 38.309m²
Participação²: 64,2%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

CD Dia% Americana
Americana, SP
Rua João de Pádula, 245
Área construída: 30.345m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10m
Piso: 4 ton/m²

Syslog Galeão (RJ)
Duque de Caxias, RJ
Avenida OL-1
Área construída: 29.087 m²
Participação²: 51%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 3-5 ton/m²

CD Unilever (MM1)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225
Área construída: 25.583 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 5 ton/m²

HGLG WL
Duque de Caxias, RJ
Avenida OL-1 e SN-1
Área construída: 23.541m²
Participação²: 49%
Pé-direito (m): 10-12m
Piso: 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 Ribeirão Preto
Ribeirão Preto, SP
Via José Luiz Galvão, 1.905
Área construída: 21.136m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

Fonte: XP Asset Management. [1]Condomínios MM1, MM2 e PP2 [2]A Área construída acima foi apresentada na fração de participação do Fundo no imóvel.

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção

Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do G200 do Especulativo Extrema, com área construída de 17.680 m² (a participação do Fundo é de 64,2%), foram concluídas e as partes estão em processo de formalização dos documentos aplicáveis. Em paralelo, recebemos recentemente algumas empresas interessadas em novas locações no imóvel, dessa forma manteremos a iniciativa dessa frente comercial até a conversão em novos contratos.

Execução de obras – Foto Panorâmica

Execução de obras – Foto Panorâmica

Execução de obras – Foto Panorâmica

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Mobly	SP	Cajamar	70.238 m²	Comércio Varejista	Típico	Jan.; Jul.	IPCA/IBGE	30/06/2028	6,3%
Grupo VIP	SP	Cajamar	27.362 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	21/09/2025	2,5%
Grupo VIP (locação temporária)	SP	Cajamar	15.049 m²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/11/2024	1,4%
Ec. (cedida para Am.)	SP	Cajamar	12.906 m²	Energia	Típico	Março	IGP-M	28/02/2028	1,2%
Mercado Livre [1]	SP	Perus	66.378 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	6,0%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	9,9%
Expansão Leroy Merlin [2]	SP	Cajamar	21.349 m²	Material de Construção	Atípico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/03/2036	1,9%
Dia%	SP	Americana	30.345 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico [13]	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	2,7%
Atacadão	SP	Ribeirão Preto	21.136 m²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	24/11/2063	1,9%
Autopel [3]	SP	Santana de Parnaíba	21.136 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	23/07/2025	1,9%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m²	Logística	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2024	0,9%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	30/11/2028	0,1%
Ecopaper [3]	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	0,1%
Prátika	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m²	Logística	Típico	Setembro	IGP-M	30/08/2027	0,2%
Bramarlog	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/08/2027	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,1%
AGC	SP	Piracicaba	5.406 m²	Suprimentos	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	15/08/2029	0,5%
Ambev	SP	Piracicaba	10.715 m²	Bebidas	Típico	Dez.; Nov.	IPCA/IBGE	01/12/2025	1,0%
Braspress	SP	Piracicaba	2.679 m²	Logística	Típico	Maio	IGP-M	04/05/2027	0,2%
Caterpillar - Hose	SP	Piracicaba	5.358 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	0,5%
Caterpillar - Reman	SP	Piracicaba	2.679 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	0,2%
DHL	SP	Piracicaba	16.217 m²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2028	1,5%
Drylock	SP	Piracicaba	8.037 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,7%
Logisall	SP	Piracicaba	2.679 m²	Logística	Típico	Março	IPCA/IBGE	28/02/2026	0,2%
Mobis	SP	Piracicaba	5.358 m²	Automotivo	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2025	0,5%
Pharmasyntex	SP	Piracicaba	5.358 m²	Farmacêutico	Típico	Março	IPCA/IBGE	28/02/2041	0,5%
Área de Apoio	SP	Piracicaba	3.503 m²	NA	Típico	NA	NA	NA	0,3%
Panasonic do Brasil [4]	MG	Itapeva	23.454 m²	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,1%
Especulativo Extrema [5]	MG	Extrema	11.351 m²	Especulativo (em obras)	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/10/2024	1,0%
ID Logistic	MG	Extrema	15.027 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	01/01/2028	1,4%
SB.	MG	Extrema	23.282 m²	Comércio Varejista	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	09/02/2028	2,1%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/07/2026	7,4%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	3.105 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,3%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	984 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2026	0,1%
Grupo Êxito [6]	RJ	Duque de Caxias	967 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	19/10/2026	0,1%
Eletrobras	RJ	Duque de Caxias	964 m²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	12/09/2024	0,1%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	973 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/05/2026	0,1%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	1.376 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2025	0,1%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	924 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,1%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	7.195 m²	Logística	Típico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	28/02/2029	0,6%
SOS Docs	RJ	Duque de Caxias	990 m²	Suprimentos e Papel	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	06/02/2027	0,1%
Vitrine	RJ	Duque de Caxias	991 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,1%
Grupo MMC	RJ	Duque de Caxias	1.530 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,1%
A. do R.	RJ	Duque de Caxias	5.113 m²	Saneamento	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2028	0,5%
F. Log	RJ	Duque de Caxias	964 m²	Logística	Típico	Agosto	IGP-M	14/08/2028	0,1%
AGS	RJ	Duque de Caxias - WL	1.934 m²	Logística	Típico	Janeiro	IPCA	30/09/2028	0,2%
Carrefour	RJ	Duque de Caxias - WL	13.455 m²	Comércio Varejista	Típico	Abril	IGPM	31/03/2030	1,2%
Clubbi	RJ	Duque de Caxias - WL	1.449 m²	Logística	Típico	Novembro	IPCA	30/12/2026	0,1%
Distrifar	RJ	Duque de Caxias - WL	932 m²	Logística	Típico	Maio	IGPM	30/04/2025	0,1%
Memodoc	RJ	Duque de Caxias - WL	1.904 m²	Suprimentos e Papel	Típico	Janeiro	IGPM	24/07/2025	0,2%
Prime Logística	RJ	Duque de Caxias - WL	1.601 m²	Logística	Típico	Dezembro	IPCA	30/11/2024	0,1%
Vacância Syslog RJ HGLG WL [15]	RJ	Duque de Caxias - WL	2.266 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,2%
Vacância Syslog RJ [7]	RJ	Duque de Caxias	3.011 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%
Vacância Especulativo [8]	SP	Cajamar	0 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Vacância SBP [14]	SP	Santana de Parnaíba	7.957 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,7%
Subtotal Região Sudeste			**700.931 m²**						**63,0%**
Via Varejo [9]	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	5,0%
GPA [10]	PE	Cabo de Santo Agostinho	53.930 m²	Comércio Varejista	Atípico	Janeiro	IGP-M	10/11/2034	4,8%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	30/11/2024	2,7%
Unilever [11]	PE	Cabo de Santo Agostinho	25.583 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/10/2029	2,3%
Dominalog	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.745 m²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	0,5%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	10.902 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	31/12/2026	1,0%
Elfa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.894 m²	Saúde	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,5%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m²	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/12/2024	0,5%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/03/2032	0,5%
Modular	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.841 m²	Logisitica	Típico	Nov.: Mar.	IGP-M	23/10/2027	0,3%
Sirius (Eco Vendas)	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.873 m²	Energia	Típico	Maio	IPCA/IBGE	14/05/2027	0,3%
Sap. [6]	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	Indeterminado	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	3.061 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%
Subtotal Região Nordeste			**208.635 m²**						**18,7%**
Lojas Renner [3]	SC	São José	59.756 m²	Comércio Varejista	Atípico	Nov.; Jan.	IPCA/IBGE	28/11/2029	5,4%
Via Varejo [12]	RS	Cachoeirinha	38.410 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	3,5%
Yapp Brasil	RS	Gravataí	11.466 m²	Comércio Varejista	Atípico	Maio	IPCA/IBGE	29/02/2028	1,0%
Bulky Log Transportes	RS	Gravataí	3.935 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/08/2024	0,4%
Raia Drogasil	RS	Gravataí	9.192 m²	Farmacêuticos	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	31/07/2030	0,8%
Magazine Luiza	RS	Gravataí	43.665 m²	Comércio Varejista	Típico	Março	IPCA/IBGE	31/03/2026	3,9%
Shopee	RS	Gravataí	13.926 m²	Comércio Varejista	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	28/02/2029	1,3%
Shopee (Expansão)	RS	Gravataí	19.491 m²	Comércio Varejista	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/11/2029	1,8%
Diálogo Log	RS	Gravataí	3.595 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	26/10/2028	0,3%
Subtotal Região Sul			**203.437 m²**						**18,3%**
Total			**1.113.003 m²**						**100,0%**

[1] Independente da locação, nos termos do Fato Relevante publicado em 04/03/2021, o Fundo conta com prêmio de locação pelo prazo de 13 meses após a entrega financeira. Referido prêmio já foi integralmente pago.

[2] Conforme Fato Relevante de 05/11/2021, o Fundo celebrou instrumento para aquisição da Expansão Leroy, exercida pela locatária no âmbito do BTS vigente. O Fundo fará jus a prêmio de locação por 16 meses a contar de novembro de 2021.

[3] A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

[4] A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

[5] Conforme Fato Relevante publicado em 20/05/2021, o Fundo conta com prêmio de locação, e desembolsará o remanescente do preço de aquisição conforme evolução de obras, e também após a conclusão de algumas condições precedentes previstas no Contrato de Compra e Venda.

[6] Contrato por prazo indeterminado.

[7] Área vaga mas conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto de 2020 o fundo fez jus a Prêmio de Locação até fev/2022.

[8] O Fundo fez jus a prêmio de locação, com recebimento mensal até abril/22. Conforme contrato, o Fundo possui ainda a prerrogativa de recebimento de alguns valores adicionais de prêmio de locação no primeiro semestre de 2023.

[9] A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época.

[10] A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes até completar 10 anos, contados a partir do início da locação, vezes o aluguel vigente. Após esse período de 10 anos, a multa será o equivalente a 3 aluguéis vigentes à época.

[11] A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes pelo aluguel vigente à época da rescisão vezes 50%.

[12] A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

[13] Em virtude de negociação comercial, dentre os termos e condições acordados, foi incluída nos 2 contratos cláusula de permanência mínima até 31/12/2024, sendo certo que, na hipótese de rescisão antecipada do contrato de locação pela locatária, ela será obrigada a pagar o montante equivalente ao aluguel nominal multiplicado pelos meses remanescentes até 31/12/24, sem prejuízo da aplicação de demais penalidades/obrigações previstas no contrato de locação. Com isso, os contratos foram reclassificados para "atípicos".

[14] Conforme Fato Relevante de 16/09/2022, durante o período de 12 meses contados da data de aquisição da Expansão SBP, as Vendedoras serão responsáveis pelo pagamento de uma renda mínima garantida mensal de R$ 479.139,47, observado que (i) tal obrigação está limitada à diferença positiva entre R$ 479.139,47 e o aluguel efetivamente pago ao Fundo por eventuais locatários que tenham celebrado e/ou celebrem contratos de locação sobre os Imóveis; e (ii) as Vendedoras também serão responsáveis pelos encargos relacionados à área vaga durante o prazo supra.

[15] Conforme Fato Relevante de 31/05/2024, o vendedor do imóvel ficará obrigado a realizar o pagamento de prêmio de locação ao XP Log pelo prazo de 24 meses, nos termos da transação.

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante (29/11/24) – Assinatura da Escritura de Compra e Venda do WTTP II

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora") e XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em linha com os Fatos Relevantes divulgados em 06/12/2022 (link) e 28/06/2024 (link) na CVM, o Fundo concluiu a assinatura da Escritura de Compra e Venda ("ECV") definitiva do imóvel denominado WT Technology Park II ("WTTP II") para a SCALA DATA CENTERS S.A., bem como recebeu, por meio da securitizadora, tendo em vista a cessão de créditos realizada em 28/06/2024, a totalidade do preço de compra e venda, no montante de R$ 119.201.121,92 (cento e dezenove milhões, duzentos e um mil, cento e vinte e um reais e noventa e dois centavos).

Sendo assim, considerando que o Fundo já havia reconhecido em 28/06/24 o ganho de capital da venda, em montante de aproximadamente R$ 22.610.885,24 (vinte e dois milhões, seiscentos e dez mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), e havia recebido tais valores em duas parcelas, a saber em junho e julho de 2024, a Gestora estima que quando a securitizadora fizer o repasse do sobejo da cessão, previsto para ocorrer em dezembro de 2024, conforme documentos da operação, o Fundo reconhecerá, sem considerar despesas eventuais, um resultado adicional de aproximadamente R$ 2.361.352,50 (dois milhões, trezentos e sessenta e um mil, trezentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), ou seja, R$ 0,08/cota atualmente em circulação. Considerando a celebração da ECV, o Fundo não fará mais jus ao recebimento do valor de locação do Contrato conforme descrito no Fato Relevante divulgado em 06/12/2022 (link).

A Gestora, por meio da conclusão dessa transação, reforça a estratégia de gestão ativa do portfólio na busca de reciclagens oportunísticas, que possam destravar a geração adicional de valores aos investidores, além de contribuírem na geração de caixa para o melhor equilíbrio da estrutura de capital do Fundo.

Mais detalhes podem ser acessados diretamente no site da CVM.

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante (03/12/24) – Nova Locação

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que o NE LOGISTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, inscrito no CNPJ sob o nº 30.495.165/0001-42 ("FII NELO" ou "Locador"), cujos termos e condições da aquisição de 100% (cem por cento) das suas quotas pelo Fundo estão dispostos no Fato Relevante publicado na CVM em 01 de outubro de 2019 ("FR"), celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato") com empresa do segmento de produção industrial de alimentos ("Locatária"), com prazo de vigência de 84 (oitenta e quatro) meses a contar de 01 de dezembro de 2024 ("Prazo"), referente a 2.841,26 m² (dois mil, oitocentos e quarenta e um vírgula vinte e seis metros quadrados) de Área Bruta Locável do módulo 3 do galpão G-04 do Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 ("PP2"), de propriedade do FII NELO, situado na cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na BR 101 - Sul nº 2.220, Distrito Ponte dos Carvalhos.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando os 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência é estimada em cerca de R$ 0,0411 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em aproximadamente R$ 0,0020 por cota.

Mais detalhes podem ser acessados diretamente no site da CVM.

Contas a Pagar

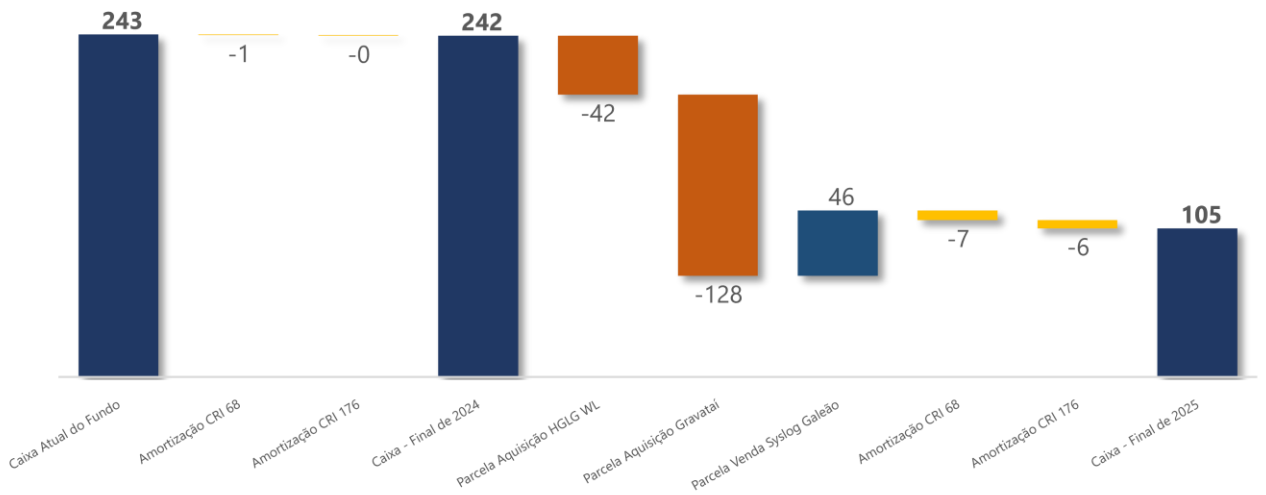
Abaixo a relação contemplando todas as obrigações de longo prazo da estrutura do XP Log:

Obrigações	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Início	Indexador	Vencimento	Periodicidade de Pagamento	Documentação Fiduciária
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) [1]	42,54	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal	-
CRI 68 – Série II [2]	129,76	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal	Clique Aqui
CRI 176 – Série II [3]	71,83	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Mensal	Clique Aqui
Contas a Pagar - Aquisição HGLG WL [4]	41,68	1,5 anos	mai/24	CDI	nov/25	Vide nota [4]	-
Contas a Pagar - Aquisição CD Gravataí [5]	128,23	1,0 ano	jun/24	IPCA	jun/25	Vide nota [5]	-
Total	**414,04**						

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, 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, sendo certo que em setembro de 2023 foi paga a primeira PMT após o período de carência. O código IF da emissão é o 22G1234008.
[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, sendo certo que em julho de 2024 foi paga a primeira PMT após o período de carência. O código IF da emissão é o 23E2052240.
[4] Para mais detalhes, vide Fato Relevante divulgado em 31/05/2024 na CVM. **Vale mencionar que no mesmo fato relevante citado, foi divulgado que o Fundo possui um contas a receber de R$ 44,1MM, corrigidos por CDI, pela venda parcial do Syslog Galeão.**
[5] Para mais detalhes, vide Fato Relevante divulgado em 13/06/2024 na CVM.

Cronograma de desembolsos e recebimentos do XP Log (R$'MM)



O gráfico acima considera apenas os desembolsos e recebimentos relacionados às transações de compra e venda de imóveis do Fundo. Portanto, não considera operações recorrentes, investimentos de CAPEX nos imóveis, compra ou venda de cotas de FIIs e também valores retidos de preço. As transações poderão variar de datas e valores a depender de certas condições contratuais, e os saldos expostos não representam garantia ou promessa, podendo variar a depender também das decisões de alocação do caixa. Obs.: o gráfico não consolida o NE Logistic FII. Data-base: out/24.

Disclaimer

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

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos