



**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\$ 3.330.645.809,18

**Número de Cotistas:**  
349.461

**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 setembro de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/09/24, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,3% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 100,54/cota). Os pagamentos serão realizados no dia 14/10/24. 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.

Neste mês, em termos de movimentações de locatários, ocorreram os seguintes eventos: (i) a formalização da expansão da Shopee, no condomínio CD Gravataí, com ABL de 19.491 m² e data de início do prazo locatício prevista para início de novembro de 2024, em substituição à área locada pela Lojas Lebes; e (ii) início da locação do módulo 24, no condomínio SBP, com ABL de 2.296,35 m², conforme reportado no relatório gerencial anterior. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com taxa de vacância física de 1,6% – a menor desde setembro de 2019.

Em 01/10/24, foi divulgado Fato Relevante na CVM relativo à aquisição de complexo logístico em Piracicaba/SP. O empreendimento conta com ABL de 67.988,30 m², está 100% alugado para 9 locatárias em contratos de locação típicos e possui especificações técnicas de elevado padrão, como, por exemplo, pé-direito de 12 metros e capacidade de piso de 6 ton./m². A região de Piracicaba é veiculada como polo de inovação, tecnologia e do agronegócio no interior de São Paulo, atraindo grandes companhias e, por conseguinte, impulsionando a demanda por espaços de armazenagem.

Com relação a 7ª emissão de cotas, no volume inicial de R\$ 280.000.088,94, conforme Fato Relevante de 28/05/24 (clique neste [link](#) para mais detalhes), no dia 19/06/24 foi encerrado o Período do Exercício do Direito de Preferência, com a subscrição e integralização do montante de R\$ 1.336.695,36. No dia 03/10/24, foi comunicado ao mercado a subscrição e integralização do montante de R\$ 173.015.940,24 (clique neste [link](#) para mais detalhes). A oferta segue em andamento e qualquer novidade será tempestivamente comunicada ao mercado.

Por fim, para melhor ilustrar a situação atual de caixa e os compromissos financeiros do Fundo, foi adicionado na página 10 um gráfico com os desembolsos e recebimentos relacionados às transações de compra e venda de imóveis.

Distribuição de Rendimentos

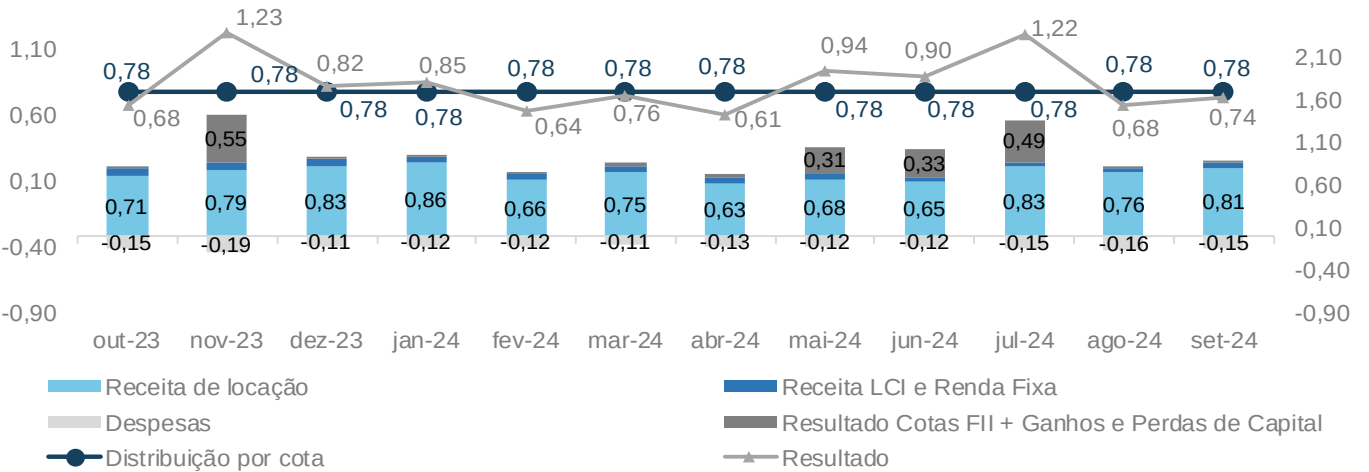
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

| Fluxo Financeiro                    | set/24     | 2024        | 12 meses    |
|-------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Receitas <sup>1</sup>               | 26.251.098 | 251.616.799 | 346.012.555 |
| Receita de Locação                  | 24.074.121 | 193.924.040 | 259.790.285 |
| Lucros Imobiliários                 | 0          | 33.847.377  | 52.662.949  |
| Receitas Rendimentos FII            | 547.521    | 5.860.968   | 8.122.679   |
| Resultado Vendas FII                | 116.703    | 1.509.793   | 1.509.793   |
| Receitas CRI                        | 0          | 0           | 0           |
| Receita LCI e Renda Fixa            | 1.512.752  | 16.474.621  | 23.926.850  |
| Despesas <sup>2</sup>               | -4.359.512 | -34.153.870 | -47.570.455 |
| Despesas Imobiliárias               | -454.785   | -4.682.538  | -6.227.071  |
| Despesas Operacionais               | -2.173.164 | -19.441.311 | -25.697.665 |
| Reserva de Contingência             | 0          | 0           | 0           |
| Despesas Financeiras                | -1.731.562 | -10.030.021 | -15.645.718 |
| Resultado Base                      | 21.891.586 | 217.462.928 | 298.442.100 |
| Rendimento distribuído <sup>3</sup> | 23.098.322 | 207.884.896 | 277.180.986 |
| Distribuição média por cota         | 0,78       | 0,78        | 0,78        |

<sup>1</sup>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. 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. <sup>3</sup>Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

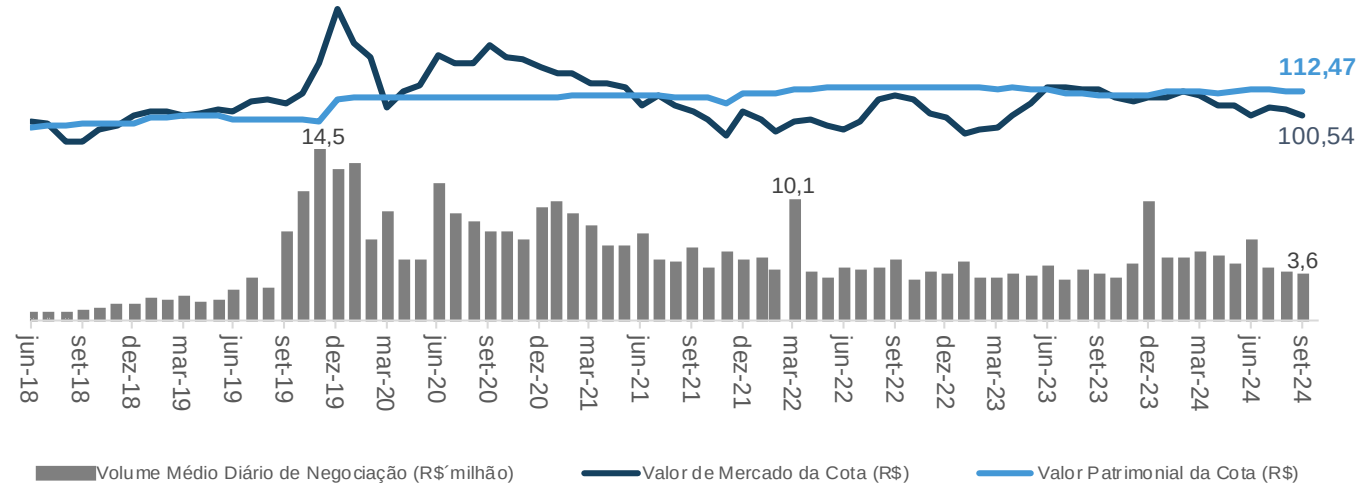
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 746.104 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 75,5 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,6 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 100,54 por cota.

Table with 4 columns: Metric, set-24, 2024, 12 meses. Rows include: XP Log FII, Presença em pregões, Volume negociado (R\$), Negociações (# cotas), Giro, Valor de mercado (R\$), Cotas em circulação (#).

⁴ Cálculo 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.

Table with 4 columns: Metric, set-24, 2024, 12 meses. Rows include Patrimônio Líquido, Valor Patrimonial, Valor Mercado, Ganho de capital bruto, TIR Bruta, Retorno Total Bruto, IFIX, and Diferença vs IFIX.

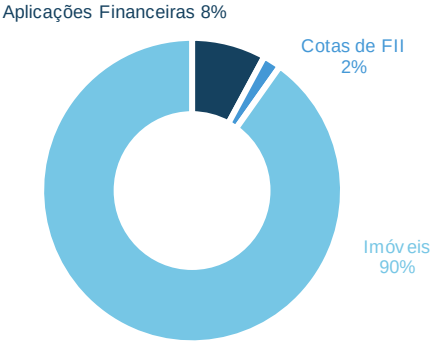
5Valor de fechamento. 6Média do período. 7Média do período. 8Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses. 9Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "set-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "set-24", em 28/12/23 para "2024", em 30/09/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/09/24. 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:



Portfólio1

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária10)



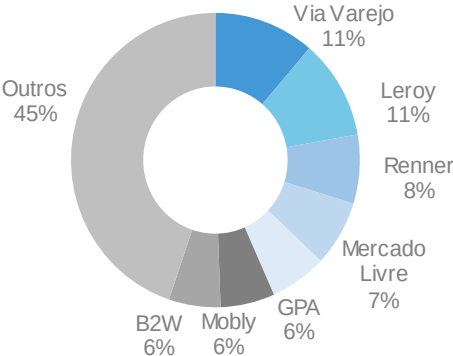
10Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

Fonte: XP Asset Management

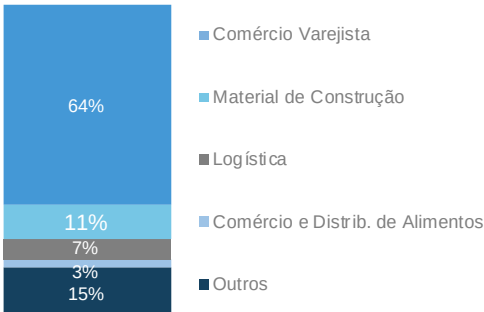
1Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

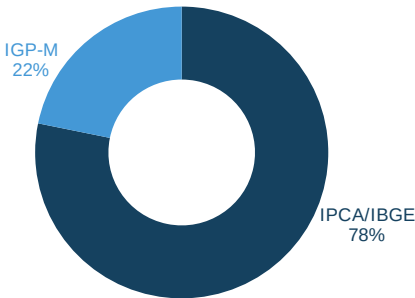
Locatários  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



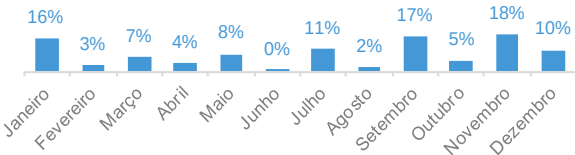
Setor de atuação dos locatários  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



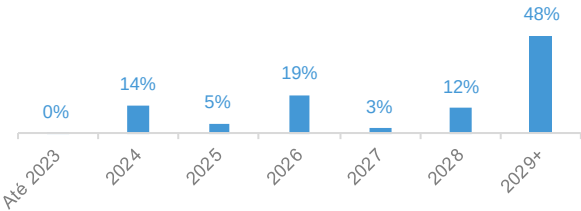
Correção dos contratos  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



Atualização dos contratos  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)

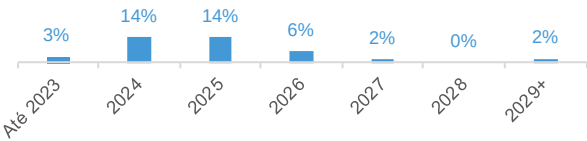


Vencimento dos contratos  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



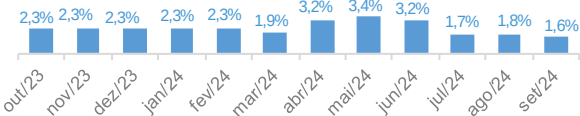
WAULT\* = 5,8 anos

Revisional dos contratos  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)

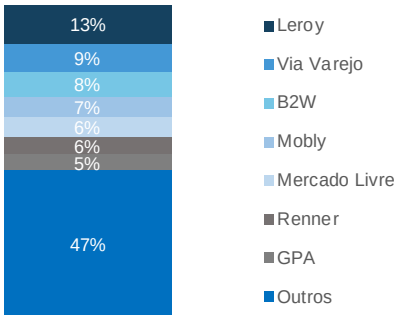


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

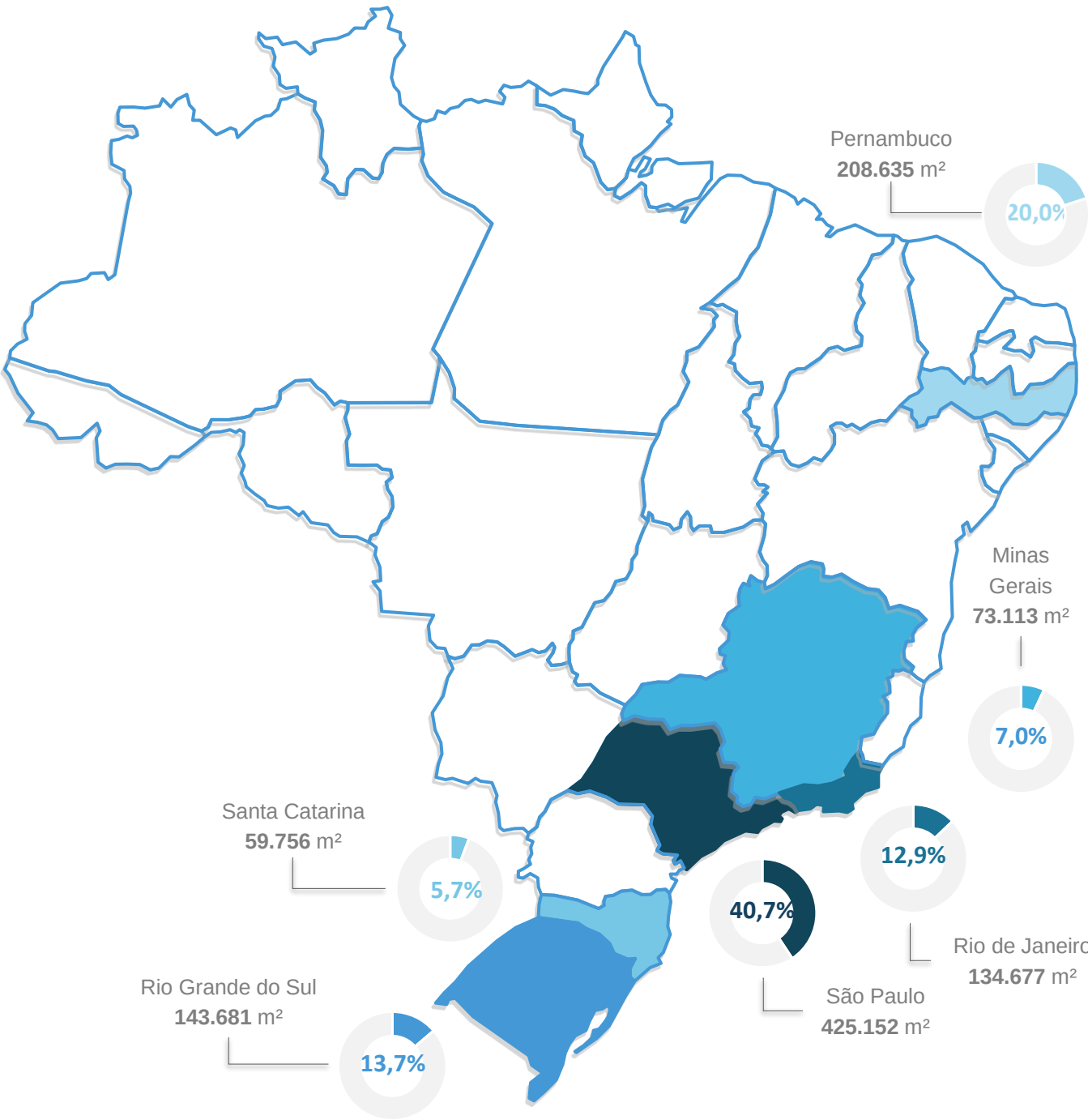
Evolução da vacância física últ. 12 meses  
(% da área construída)



Composição física consolidada  
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

|                               |              |                                    |      |
|-------------------------------|--------------|------------------------------------|------|
| Condomínios                   | 18           | Número de Locatários               | 57   |
| Módulos   Anexos performados  | 172          | Inadimplência (% da receita média) | 2,6% |
| Empreendimentos em construção | 1            | Vacância física²                   | 1,6% |
| Área construída¹              | 1.045.015 m² | Vacância financeira²               | 1,4% |

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<sup>1</sup>**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Nº 2.220  
Área construída: 183.052m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12-15m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Leroy (+ expansão)**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 38  
Área construída: 131.558m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 11m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**Especulativo Cajamar**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 38  
Área construída: 125.555m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Gravataí**  
Gravataí, RS  
Rodovia RS118, km 11  
Área construída: 105.271m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD B2W**  
Seropédica, RJ  
Rod. Pres.Dutra/Arco Metrop.  
Área construída: 82.049m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Mercado Livre - Syslog SP**  
São Paulo (Perus), SP  
Rodovia Anhanguera, km 26  
Área construída: 66.377m<sup>2</sup>  
Participação: 83%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Renner + Expansão**  
São José, SC  
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n  
Área construída: 59.756m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**Santana Business Park (SBP)**  
Santana de Parnaíba, SP  
Est. Tenente Marques, 1.818  
Área construída: 50.181m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 13,3m  
Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>



**CD Via Varejo**  
Cachoeirinha, RS  
Rua Lenine Queiróz, 333  
Área construída: 38.410m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>



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



**CD Dia% Americana**  
Americana, SP  
Rua João de Pádua, 245  
Área construída: 30.345m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 10m  
Piso: 4 ton/m<sup>2</sup>



**Syslog Galeão (RJ)**  
Duque de Caxias, RJ  
Avenida OL-1  
Área construída: 29.087 m<sup>2</sup>  
Participação: 51%  
Pé-direito (m): 11m  
Piso: 3-5 ton/m<sup>2</sup>



**CD Unilever (MM1)**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225  
Área construída: 25.583 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>



**HGLG WL**  
Duque de Caxias, RJ  
Avenida OL-1 e SN-1  
Área construída: 23.541m<sup>2</sup>  
Participação: 49%  
Pé-direito (m): 10-12m  
Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>



**CD Panasonic**  
Itapeva, MG  
Estrada do Mandu, 250  
Área construída: 23.454m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Ribeirão Preto**  
Ribeirão Preto, SP  
Via José Luiz Galvão, 1.905  
Área construída: 21.136m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>

Fonte: XP Asset Management. <sup>1</sup>Condomínios MM1, MM2 e PP2 <sup>2</sup>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 Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m<sup>2</sup> (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em andamento. Já foram concluídos 59.671 m<sup>2</sup> do empreendimento. O restante do empreendimento se encontra em fase de *checklist* final para entrega e finalização de pendências de obras.



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  |
|------------------------------------------|--------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------|---------------------|--------|
| Moby                                     | SP     | Cajamar                 | 70.238 m²       | Comércio Varejista               | Típico                | Jan., Jul.                | IPCA/IBGE | 30/06/2028          | 6,7%   |
| Grupo VIP                                | SP     | Cajamar                 | 27.362 m²       | Logística                        | Típico                | Setembro                  | IPCA/IBGE | 21/09/2025          | 2,6%   |
| 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 <sup>1</sup>               | SP     | Perus                   | 66.378 m²       | Comércio Varejista               | Atípico               | Setembro                  | IPCA/IBGE | 13/09/2026          | 6,4%   |
| Leroy Merlin                             | SP     | Cajamar                 | 110.209 m²      | Material de Construção           | Atípico               | Julho                     | IPCA/IBGE | 01/03/2036          | 10,5%  |
| Expansão Leroy Merlin <sup>2</sup>       | SP     | Cajamar                 | 21.349 m²       | Material de Construção           | Atípico               | Dezembro                  | IPCA/IBGE | 01/03/2036          | 2,0%   |
| Dia%                                     | SP     | Americana               | 30.345 m²       | Comércio e Distrib. de Alimentos | Atípico <sup>13</sup> | Abril                     | IPC/Fipe  | 31/03/2030          | 2,9%   |
| Atacadão                                 | SP     | Ribeirão Preto          | 21.136 m²       | Comércio Varejista               | Típico                | Novembro                  | IPCA/IBGE | 24/11/2063          | 2,0%   |
| Autopel <sup>3</sup>                     | SP     | Santana de Parnaíba     | 21.136 m²       | Suprimentos e Papel              | Atípico               | Jul., Set.                | IPCA/IBGE | 23/07/2025          | 2,0%   |
| Volo                                     | SP     | Santana de Parnaíba     | 10.399 m²       | Logística                        | Típico                | Janeiro                   | IGP-M     | 31/12/2024          | 1,0%   |
| 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 <sup>3</sup>                    | SP     | Santana de Parnaíba     | 1.545 m²        | Suprimentos e Papel              | Atípico               | Julho                     | IPCA/IBGE | 23/07/2025          | 0,1%   |
| Prática                                  | 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%   |
| Panasonic do Brasil <sup>4</sup>         | MG     | Itapeva                 | 23.454 m²       | Eletroeletrônicos                | Atípico               | Outubro                   | IPCA/IBGE | 31/03/2029          | 2,2%   |
| Especulativo Extrema <sup>5</sup>        | MG     | Extrema                 | 11.351 m²       | Especulativo (em obras)          | Típico                | Maio                      | IPCA/IBGE | 31/10/2024          | 1,1%   |
| 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          | 2,2%   |
| BZW                                      | RJ     | Seropédica              | 82.049 m²       | Comércio Varejista               | Típico                | Maio                      | IPCA/IBGE | 31/07/2026          | 7,9%   |
| 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 <sup>6</sup>                 | 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          | 0,7%   |
| 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          | 1,3%   |
| Clubbi                                   | RJ     | Duque de Caxias - WL    | 1.449 m²        | Logística                        | Típico                | Novembro                  | IPCA      | 30/12/2026          | 0,1%   |
| Distribr                                 | 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          | 0,2%   |
| Vacância Syslog RJ HGLG WL <sup>15</sup> | RJ     | Duque de Caxias - WL    | 2.266 m²        | n/a                              | n/a                   | n/a                       | n/a       | n/a                 | 0,2%   |
| Vacância Syslog RJ <sup>7</sup>          | RJ     | Duque de Caxias         | 3.011 m²        | n/a                              | n/a                   | n/a                       | n/a       | n/a                 | 0,3%   |
| Vacância Especulativo <sup>8</sup>       | SP     | Cajamar                 | 0 m²            | n/a                              | n/a                   | n/a                       | n/a       | n/a                 | 0,0%   |
| Vacância SBp <sup>14</sup>               | SP     | Santana de Parnaíba     | 7.957 m²        | n/a                              | n/a                   | n/a                       | n/a       | n/a                 | 0,8%   |
| Subtotal Região Sudeste                  |        |                         | 632.942 m²      |                                  |                       |                           |           |                     | 60,6%  |
| Via Varejo <sup>9</sup>                  | PE     | Cabo de Santo Agostinho | 56.123 m²       | Comércio Varejista               | Atípico               | Dezembro                  | IGP-M     | 01/12/2034          | 5,4%   |
| GPA <sup>10</sup>                        | PE     | Cabo de Santo Agostinho | 53.930 m²       | Comércio Varejista               | Atípico               | Novembro                  | IGP-M     | 10/11/2034          | 5,2%   |
| Fedex                                    | PE     | Cabo de Santo Agostinho | 30.009 m²       | Remessa Expressa                 | Atípico               | Setembro                  | IPCA/IBGE | 30/11/2024          | 2,9%   |
| Unilever <sup>11</sup>                   | PE     | Cabo de Santo Agostinho | 25.583 m²       | Comércio Varejista               | Atípico               | Setembro                  | IGP-M     | 11/10/2024          | 2,4%   |
| 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          | 0,6%   |
| 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        | Logística                        | Típico                | Nov., Mar.                | IGP-M     | 23/10/2027          | 0,3%   |
| Sírius (Eco Vendas)                      | PE     | Cabo de Santo Agostinho | 2.873 m²        | Energia                          | Típico                | Maio                      | IPCA/IBGE | 14/05/2027          | 0,3%   |
| Sap. <sup>6</sup>                        | PE     | Cabo de Santo Agostinho | 7.775 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      |                                  |                       |                           |           |                     | 20,0%  |
| Lojas Renner <sup>3</sup>                | SC     | São José                | 59.756 m²       | Comércio Varejista               | Atípico               | Nov., Jan.                | IPCA/IBGE | 28/11/2029          | 5,7%   |
| Via Varejo <sup>12</sup>                 | RS     | Cachoeirinha            | 38.410 m²       | Comércio Varejista               | Atípico               | Novembro                  | IPCA/IBGE | 15/05/2035          | 3,7%   |
| Yapp Brasil                              | RS     | Gravataí                | 11.466 m²       | Comércio Varejista               | Atípico               | Maio                      | IPCA/IBGE | 29/02/2028          | 1,1%   |
| 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          | 0,9%   |
| Magazine Luiza                           | RS     | Gravataí                | 43.665 m²       | Comércio Varejista               | Típico                | Março                     | IPCA/IBGE | 31/03/2026          | 4,2%   |
| 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          | 1,9%   |
| Diálogo Log                              | RS     | Gravataí                | 3.595 m²        | Logística                        | Típico                | Outubro                   | IPCA/IBGE | 26/10/2028          | 0,3%   |
| Subtotal Região Sul                      |        |                         | 203.437 m²      |                                  |                       |                           |           |                     | 19,5%  |
| Total                                    |        |                         | 1.045.015 m²    |                                  |                       |                           |           |                     | 100,0% |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Contrato por prazo indeterminado.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes pelo aluguel vigente à época da rescisão vezes 50%.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> 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".

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> 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.

\* Com o exercício da opção de venda do WTPP II, divulgado em 28/06/2024, o Fundo continuará tendo direito a receita de locação da Scala até a escrituração definitiva do imóvel a favor da compradora.



## Perguntas e Respostas (01/01)

## Fato Relevante (01/10/24) – Nova Aquisição de Imóvel

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", "Comprador" ou "XP Log"), 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 ("Administradora") e por sua gestora XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, vem por meio deste ato comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou com a CÉLULA EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A., sociedade empresária anônima fechada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.221, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 13.203.201/0001-38 ("Vendedora") nesta data a celebração de Escritura de Compra e Venda ("ECV") para aquisição da integralidade do imóvel situado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Avenida Comendador Leopoldo Dedini, nº 2.260, Unileste, CEP 13.422-210, o qual é objeto da matrícula nº 49.076 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba do Estado de São Paulo/SP ("Imóvel"), com área construída total de 67.988,30 m² (sessenta e sete mil, novecentos e oitenta e oito vírgula trinta metros quadrados) e que se encontra atualmente 100% (cem por cento) ocupado.

O Imóvel foi adquirido pelo preço de R\$ 201.365.104,18 (duzentos e um milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, cento e quatro reais e dezoito centavos) ("Preço de Aquisição"), sendo (a) R\$ 28.349.177,89 (vinte e oito milhões, trezentos e quarenta e nove mil, cento e setenta e sete reais e oitenta e nove centavos) pagos em dinheiro e conforme o cumprimento de condições precedentes acordadas entre as partes; e (b) o valor de R\$ 173.015.926,29 (cento e setenta e três milhões, quinze mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte e nove centavos), pago à vista, nesta data, mediante a compensação de seu valor com idêntico valor da integralização da Vendedora perante o Comprador mediante a subscrição de 1.551.156 (um milhão, quinhentas e cinquenta e uma mil, cento e cinquenta e seis) cotas do Comprador conforme a 7ª Oferta de Cotas do XP Log. Com a transação, o XP Log fará jus ao recebimento de 100% (cem por cento) do NOI do Imóvel.

Estima-se que os rendimentos provenientes exclusivamente da receita oriunda da exploração comercial do Imóvel serão de, aproximadamente, R\$ 0,5471 por cota nos próximos 12 (doze) meses, correspondente à média mensal de aproximadamente R\$ 0,0456 por cota, considerando o número de cotas do Fundo em circulação nesta data.

A referida 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.

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 5,00% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.



Imagens do Centro Logístico Piracicaba

Contas a Pagar

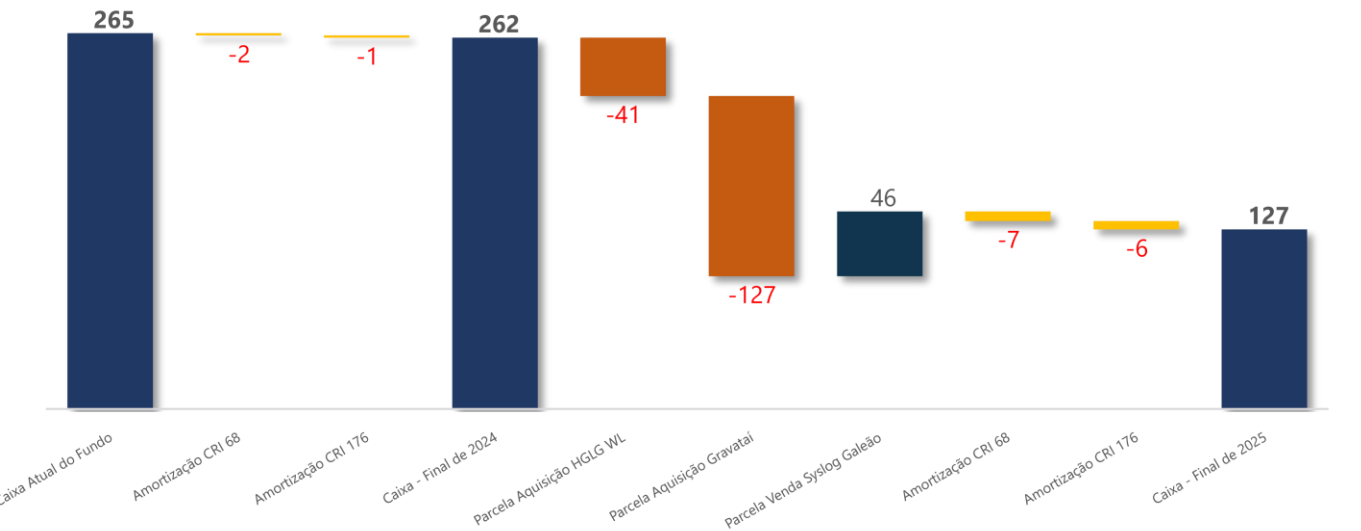
Abaixo a relação contemplando todas as obrigações de longo prazo da estrutura do XP Log:

| Obrigações                                          | Saldo Devedor (R\$'MM) | Prazo     | Início | Indexador           | Vencimento | Periodicidade de Pagamento | Documentação Fiduciária     |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------|--------|---------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|
| Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) <sup>1</sup>    | 43,15                  | 15 anos   | dez/19 | CDI + 1,75% (a.a.)  | dez/34     | Mensal                     | -                           |
| CRI 68 – Série II <sup>2</sup>                      | 130,98                 | 13,6 anos | set/22 | IPCA + 7,25% (a.a.) | mar/36     | Mensal                     | <a href="#">Clique Aqui</a> |
| CRI 176 – Série II <sup>3</sup>                     | 72,91                  | 12 anos   | jun/23 | CDI + 2,70% (a.a.)  | jun/35     | Mensal                     | <a href="#">Clique Aqui</a> |
| Contas a Pagar - Aquisição HGLG WL <sup>4</sup>     | 41,23                  | 1,5 anos  | mai/24 | CDI                 | nov/25     | Vide nota <sup>4</sup>     | -                           |
| Contas a Pagar - Aquisição CD Gravataí <sup>5</sup> | 126,99                 | 1,0 ano   | jun/24 | IPCA                | jun/25     | Vide nota <sup>5</sup>     | -                           |
| Total                                               | 415,26                 |           |        |                     |            |                            |                             |

Fonte: XP Asset Management

<sup>1</sup> 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).
<sup>2</sup> 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.
<sup>3</sup> 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.
<sup>4</sup> 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.
<sup>5</sup> 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: set/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 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 ANÍMIA 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

