



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\$ 3.496.156.739,42*

*Pro forma, pendente o reflexo dos laudos a valor justo dos imóveis do Fundo.

Número de Cotistas:

342.025

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

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

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

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

Comentário do Gestor

No mês de dezembro de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/12/24, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,95% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 94,10/cota). Os pagamentos dos rendimentos serão realizados no dia 14/01/25.

Em termos de movimentação de locatários, destacamos os seguintes eventos: (i) devolução parcial de 18.730,65 m² pela GPA, no condomínio MM2, via NE Logistic FII, em razão de uma reestruturação operacional da companhia; (ii) início da locação do módulo 3, no condomínio PP2, com ABL de 2.841 m², via NE Logistic FII; (iii) locação temporária de 1.785,82 m² pela Prática no condomínio SBP; e (iv) locação temporária de 1.461,89 m² pela Volo, no condomínio SBP. Dessa forma, a vacância física do portfólio do Fundo encerrou o ano de 2024 em 2,6%.

Em relação ao resultado caixa, conforme já reportado no relatório anterior, e em linha com o Fato Relevante divulgado em 28/06/24, o Fundo auferiu em dezembro um ganho adicional efetivo de aproximadamente R\$ 2,6 milhões, referente ao sobejo da cessão de créditos relacionada à compra e venda do imóvel WT Technology Park II para a Scala Data Centers S.A. Desta forma, o Fundo encerra o ano tendo distribuído aproximadamente 99% do resultado base caixa, sendo que o montante não distribuído poderá ser reinvestido ou distribuído posteriormente a critério do Fundo. Em 2024, apesar das adversidades, o Fundo foi capaz de manter o nível de distribuição de rendimentos, com geração de liquidez financeira por meio de reciclagem de portfólio, e em combinação com uma ampliação da diversificação creditícia e geográfica da renda. Para 2025 a expectativa é incrementar o patamar atual de distribuição, por meio principalmente de novas transações de venda de imóveis, sem que isso represente promessa ou garantia.

Por fim, vale mencionar que os laudos de avaliação a valor justo foram elaborados pela Colliers e estão sob revisão do administrador do Fundo e da auditoria. Assim que a carteira for impactada, o mercado será tempestivamente comunicado.

Distribuição de Rendimentos

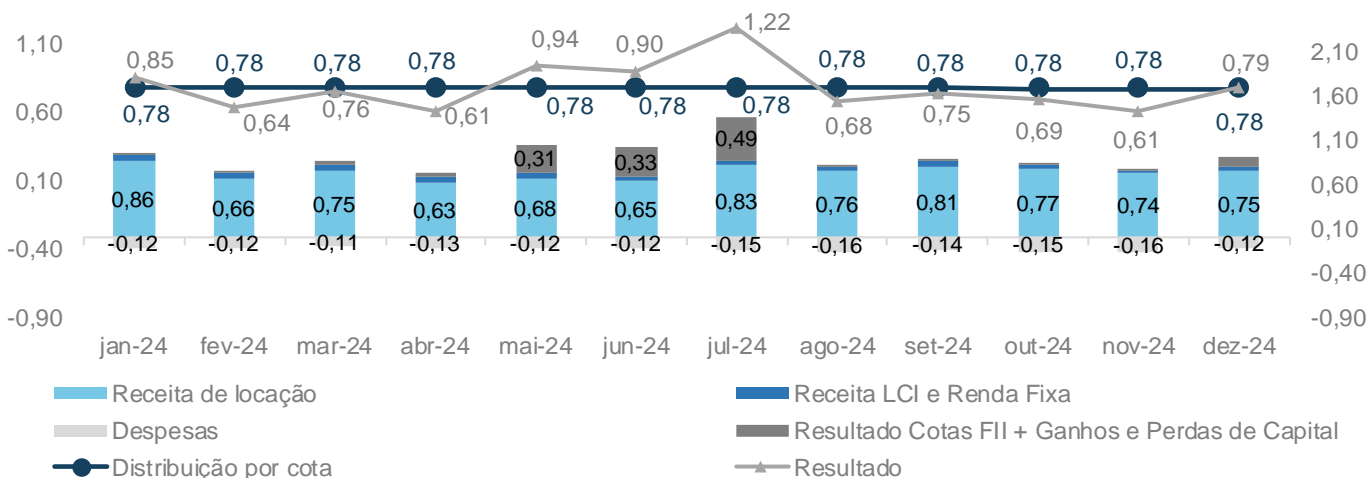
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	dez/24	2024	12 meses
Receitas¹	28.364.360	330.463.307	330.463.307
Receita de Locação	23.529.442	264.513.738	264.513.738
Lucros Imobiliários	2.627.940	36.475.316	36.475.316
Receitas Rendimentos FII	393.852	7.173.077	7.173.077
Resultado Vendas FII	0	1.669.998	1.669.998
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.813.126	20.631.178	20.631.178
Despesas²	-3.784.402	-47.636.767	-47.636.767
Despesas Imobiliárias	-152.538	-6.821.045	-6.821.045
Despesas Operacionais	-1.870.735	-25.664.145	-25.664.145
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.761.129	-15.151.576	-15.151.576
Resultado Base	24.579.958	282.826.541	282.826.541
Rendimento distribuído³	24.286.219	280.743.897	280.743.897
Distribuição média por cota	0,78	0,78	0,78

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (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. ³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

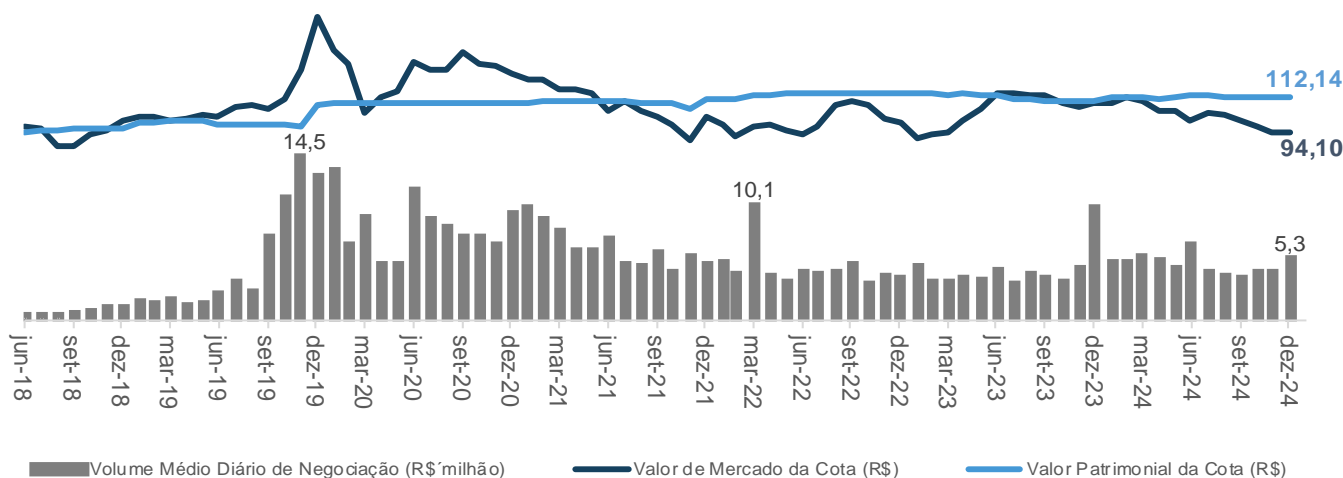
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



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

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 1.225.679 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 111,2 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,3 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 94,10 por cota.

XP Log FII	dez-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	111.166.404	1.195.114.460	1.195.114.460
Negociações (# cotas)	1.225.679	11.674.339	11.674.339
Giro ⁴	3,8%	38,8%	38,8%
Valor de mercado (R\$)			2.933.655.107
Cotas (#)			31.175.931

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

Rentabilidade

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

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

XP Log FII	dez-24⁵	2024⁶	12 meses⁷
Patrimônio Líquido ⁸	3.496.156.739	3.366.034.225	3.366.034.225
Valor Patrimonial (cota)	112,14	112,19	112,19
Valor Mercado (cota)	94,10	102,83	102,83
Ganho de capital bruto	0,94%	-12,97%	-12,97%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	11,88%	-	-
Retorno Total Bruto	0,94%	-5,00%	-5,00%
IFIX	-0,67%	-5,88%	-5,88%
Diferença vs IFIX	1,61%	0,88%	0,88%

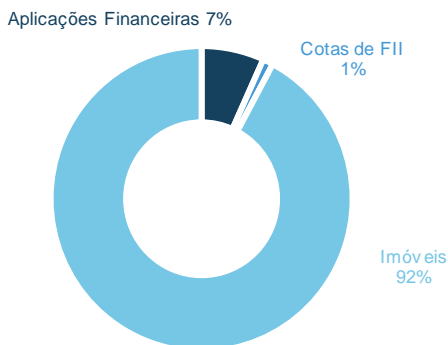
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-24", "2024" e "12 meses" foi considerada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

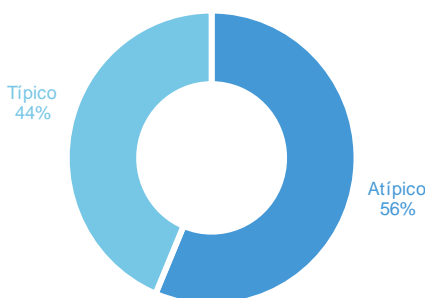


Portfólio¹

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

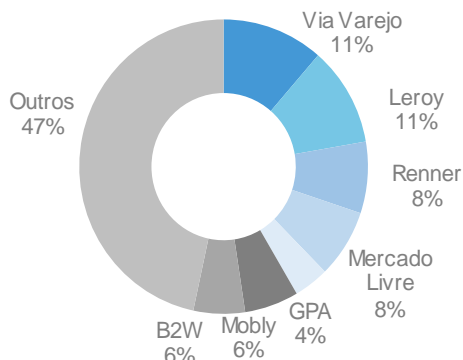
Fonte: XP Asset Management

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

Portfólio

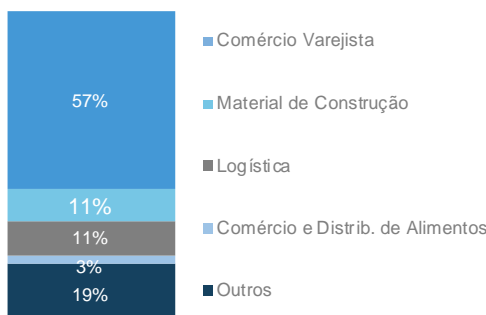
Locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



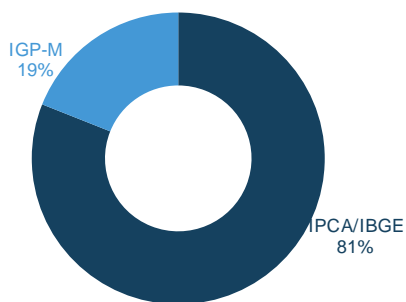
Sector de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



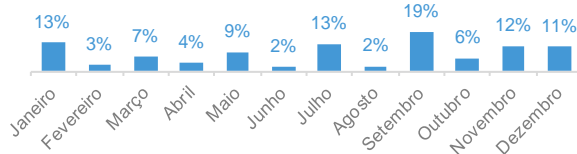
Correção dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



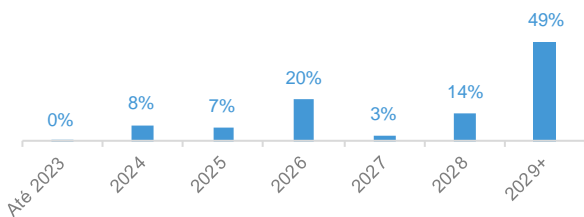
Atualização dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)

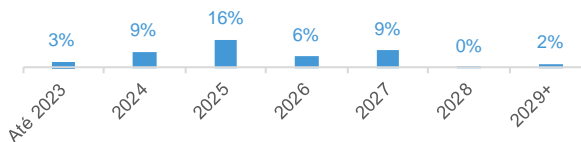


WAULT* = 5,5 anos

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

Revisional dos contratos

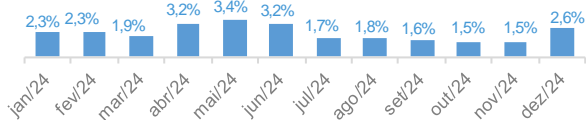
(% da receita imobiliária¹⁰)



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

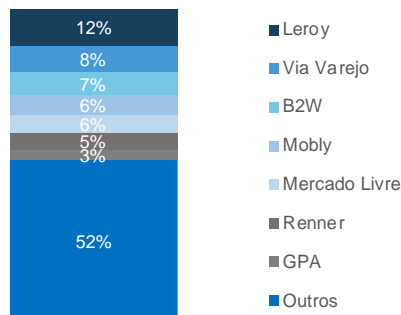
Evolução da vacância física últ. 12 meses

(% da área construída)

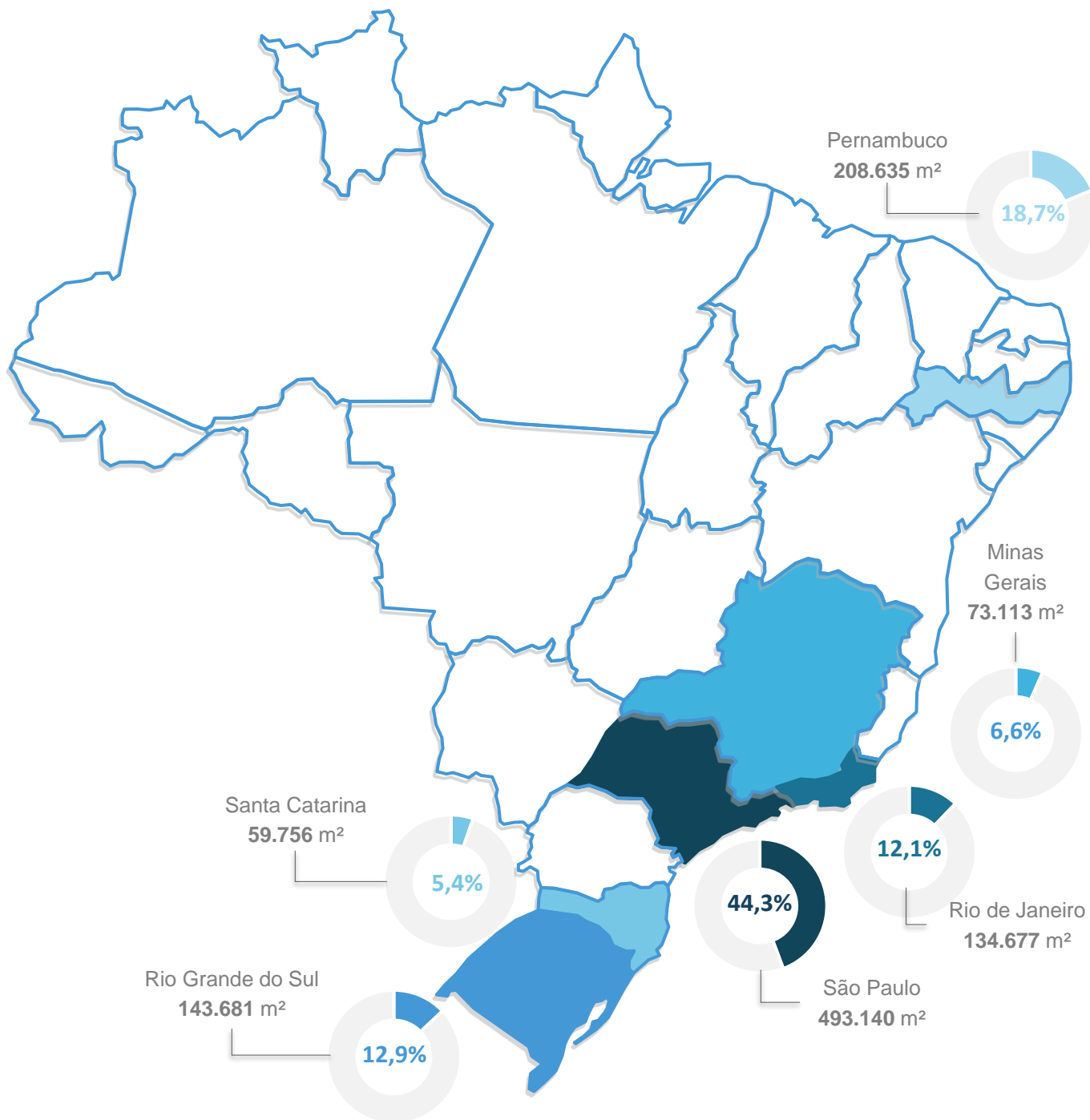


Composição física consolidada

(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	19	Número de Locatários	68
Módulos Anexos performados	199	Inadimplência (% da receita média)	2,9%
Empreendimentos em construção	0	Vacância física ²	2,6%
Área construída ¹	1.113.003 m ²	Vacância financeira ²	2,4%





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 Multimodal¹

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
 Participação: 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
 Participação: 64,2%
 Pé-direito (m): 12m
 Piso: 6 ton/m²







CD Dia% Americana

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







Syslog Galeão (RJ)

Duque de Caxias, RJ
 Avenida OL-1
 Área construída: 29.087 m²
 Participação: 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
 Participação: 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. ¹Condomínios MM1, MM2 e PP2 ²A 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. Em paralelo, recebemos recentemente algumas empresas interessadas em novas locações no imóvel, assim como há também a possibilidade de expansão e/ou remanejamento de áreas entre os próprios locatários atuais. Qualquer novidade será tempestivamente comunicada.



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Mobly	SP	Cajamar	70.238 m ²	Comércio Varejista	Típico	Jan., Jul.	IPCA/IBGE	30/06/2028	6,3%
Grupo VIP	SP	Cajamar	27.362 m ²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	21/09/2025	2,5%
Grupo VIP (locação temporária)	SP	Cajamar	15.049 m ²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	14/01/2025	1,4%
Ec. (cedida para Am.)	SP	Cajamar	12.906 m ²	Energia	Típico	Março	IGP-M	28/02/2028	1,2%
Mercado Livre ¹	SP	Perus	66.378 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	6,0%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m ²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	9,9%
Expansão Leroy Merlin ²	SP	Cajamar	21.349 m ²	Material de Construção	Atípico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/03/2036	1,9%
Dia%	SP	Americana	30.345 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Atípico ¹³	Abril	IPC/Fipe	31/03/2030	2,7%
Atacadão	SP	Ribeirão Preto	21.136 m ²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	24/11/2063	1,9%
Autopel ³	SP	Santana de Parnaíba	21.136 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Jul., Set.	IPCA/IBGE	23/07/2025	1,9%
Volo	SP	Santana de Parnaíba	10.399 m ²	Logística	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2024	0,9%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	30/11/2028	0,1%
Ecopaper ³	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m ²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2025	0,1%
Prátika	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m ²	Logística	Típico	Setembro	IGP-M	30/08/2027	0,2%
Bramarlog	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m ²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/08/2027	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m ²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,1%
Volo (temporário)	SP	Santana de Parnaíba	1.462 m ²	Logística	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/01/2025	0,1%
Prátika (temporário)	SP	Santana de Parnaíba	1.786 m ²	Logística	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/01/2025	0,2%
AGC	SP	Piracicaba	5.406 m ²	Suprimentos	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	15/08/2029	0,5%
Ambev	SP	Piracicaba	10.715 m ²	Bebidas	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	1,0%
Braspress	SP	Piracicaba	2.679 m ²	Logística	Típico	Maio	IGP-M	04/05/2027	0,2%
Caterpillar - Hose	SP	Piracicaba	5.358 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	0,5%
Caterpillar - Reman	SP	Piracicaba	2.679 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	0,2%
DHL	SP	Piracicaba	16.217 m ²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2028	1,5%
Drylock	SP	Piracicaba	8.037 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,7%
Logisall	SP	Piracicaba	2.679 m ²	Logística	Típico	Março	IPCA/IBGE	28/02/2026	0,2%
Mobis	SP	Piracicaba	5.358 m ²	Automotivo	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2025	0,5%
Pharmasyntex	SP	Piracicaba	5.358 m ²	Farmacêutico	Típico	Março	IPCA/IBGE	28/02/2041	0,5%
Área de Apoio	SP	Piracicaba	3.503 m ²	NA	Típico	NA	NA	NA	0,3%
Panasonic do Brasil ⁴	MG	Itapeva	23.454 m ²	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,1%
Especulativo Extrema ⁵	MG	Extrema	11.351 m ²	Especulativo	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/12/2024	1,0%
ID Logistic	MG	Extrema	15.027 m ²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	01/01/2028	1,4%
SB.	MG	Extrema	23.282 m ²	Comércio Varejista	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	09/02/2028	2,1%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/07/2026	7,4%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	3.105 m ²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,3%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	984 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2026	0,1%
Grupo Êxito ⁶	RJ	Duque de Caxias	967 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	19/10/2026	0,1%
Eletronbras	RJ	Duque de Caxias	964 m ²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,1%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	973 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/05/2026	0,1%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	1.376 m ²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2025	0,1%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	924 m ²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,1%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	7.195 m ²	Logística	Típico	Jul., Set.	IPCA/IBGE	28/02/2029	0,6%
SOS Docs	RJ	Duque de Caxias	990 m ²	Suprimentos e Papel	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	06/02/2027	0,1%
Vitrine	RJ	Duque de Caxias	991 m ²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,1%
Grupo MMC	RJ	Duque de Caxias	1.530 m ²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,1%
A. do R.	RJ	Duque de Caxias	5.113 m ²	Saneamento	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2028	0,5%
F. Log	RJ	Duque de Caxias	964 m ²	Logística	Típico	Agosto	IGP-M	14/08/2028	0,1%
AGS	RJ	Duque de Caxias - WL	1.934 m ²	Logística	Típico	Janeiro	IPCA	30/09/2028	0,2%
Carrefour	RJ	Duque de Caxias - WL	13.455 m ²	Comércio Varejista	Típico	Abril	IGPM	31/03/2030	1,2%
Clubbi	RJ	Duque de Caxias - WL	1.449 m ²	Logística	Típico	Novembro	IPCA	30/12/2026	0,1%
Distrifar	RJ	Duque de Caxias - WL	932 m ²	Logística	Típico	Maio	IGPM	30/04/2025	0,1%
Memodoc	RJ	Duque de Caxias - WL	1.904 m ²	Suprimentos e Papel	Típico	Janeiro	IGPM	24/07/2025	0,2%
Prime Logística	RJ	Duque de Caxias - WL	1.601 m ²	Logística	Típico	Dezembro	IPCA	Indeterminado	0,1%
Vacância Syslog RJ HGLG WL ¹⁵	RJ	Duque de Caxias - WL	2.266 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,2%
Vacância Syslog RJ ⁷	RJ	Duque de Caxias	3.011 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%
Vacância Especulativo ⁸	SP	Cajamar	0 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Vacância SBP ¹⁴	SP	Santana de Parnaíba	4.710 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,4%
Subtotal Região Sudeste			700.931 m²						63,0%
Via Varejo ⁹	PE	Cabo de Santo Agostinho	56.123 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Dezembro	IGP-M	01/12/2034	5,0%
GPA ¹⁰	PE	Cabo de Santo Agostinho	35.199 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Janeiro	IGP-M	10/11/2034	3,2%
Fedex	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m ²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	Indeterminado	2,7%
Unilever ¹¹	PE	Cabo de Santo Agostinho	25.583 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/10/2029	2,3%
Dominalog	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.745 m ²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	0,5%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	10.902 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	31/12/2026	1,0%
Elfa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.894 m ²	Saúde	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,5%
Grupo Lagoa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m ²	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/12/2024	0,5%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m ²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/03/2032	0,5%
Modular	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.841 m ²	Logística	Típico	Nov., Mar.	IGP-M	23/10/2027	0,3%
Sírius (Eco Vendas)	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.873 m ²	Energia	Típico	Maio	IPCA/IBGE	14/05/2027	0,3%
São B.	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.841 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2031	0,1%
Sap. ⁶	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m ²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	Indeterminado	0,3%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	18.951 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,7%
Subtotal Região Nordeste			208.635 m²						18,7%
Lojas Renner ³	SC	São José	59.756 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Nov., Jan.	IPCA/IBGE	28/11/2029	5,4%
Via Varejo ¹²	RS	Cachoeirinha	38.410 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	3,5%
Yapp Brasil	RS	Gravatá	11.466 m ²	Comércio Varejista	Atípico	Maio	IPCA/IBGE	29/02/2028	1,0%
Bulky Log Transportes	RS	Gravatá	3.935 m ²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,4%
Raia Drogasil	RS	Gravatá	9.192 m ²	Farmacêuticos	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	31/07/2030	0,8%
Magazine Luiza	RS	Gravatá	43.665 m ²	Comércio Varejista	Típico	Março	IPCA/IBGE	31/03/2026	3,9%
Shopee	RS	Gravatá	13.926 m ²	Comércio Varejista	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	28/02/2029	1,3%
Shopee (Expansão)	RS	Gravatá	19.491 m ²	Comércio Varejista	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	01/11/2029	1,8%
Diálogo Log	RS	Gravatá	3.595 m ²	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.

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	42,21	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal	-
CRI 68 – Série II ²	129,11	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal	Clique Aqui
CRI 176 – Série II ³	71,19	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Mensal	Clique Aqui
Contas a Pagar - Aquisição HGLG WL ⁴	42,33	1,5 anos	mai/24	CDI	nov/25	Vide nota ⁴	-
Contas a Pagar - Aquisição CD Gravatá ⁵	128,76	1,0 ano	jun/24	IPCA	jun/25	Vide nota ⁵	-
Total	413,60						

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).

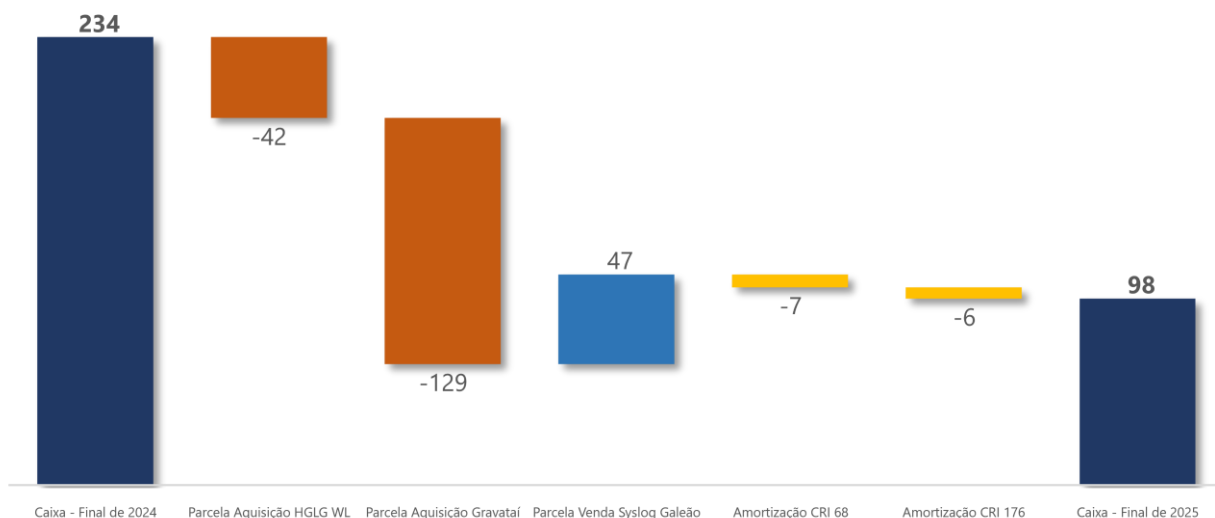
² A série conta com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais, sendo certo que em setembro de 2023 foi paga a primeira PMT após o período de carência. 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 preços. 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.

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 ABVCA/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

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

