



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\$ 3.303.182.631,18

Número de Cotistas:

345.065

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 abril de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 30/04/24, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,9% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 104,74/cota). Os pagamentos serão realizados no dia 15/05/24. 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, a inadimplência do Fundo foi equivalente a 7,0% da Receita de Locação mensal, sendo (i) 2,4 p.p. representados pelo Dia, conforme Fato Relevante divulgado em 25/03/24 – no mês de abril, o Dia efetuou o pagamento do aluguel relativo ao CD de Americana/SP, mas não honrou com as obrigações relacionadas ao imóvel de Ribeirão Preto/SP, sendo certo que as partes continuam com os trâmites vinculados ao processo de recuperação judicial; e (ii) o restante corresponde a 2 locatárias que a Gestora já está em tratativas para equacionamento o mais breve possível.

Em termos de movimentação de locatários, seguem os eventos de abril: (i) o Grupo VIP desocupou a área de 15.049,21 m² do contrato de locação temporária, conforme Fato Relevante do dia 21/09/23, em Cajamar/SP; e (ii) a Magneti Marelli formalizou a expansão de 2.713,57 m² em Cabo de Santo Agostinho/PE. Com essas movimentações, a vacância física do Fundo aumentou de 1,9% para 3,2%.

Por fim, com vistas a maximizar a geração de valor para os investidores e minimização de impactos decorrentes da circunstância apresentada pelo Dia, é importante salientar que a Gestora direciona seus esforços em prol (i) da reciclagem do portfólio investido e, por conseguinte, da realização de ganhos de capital através da venda pontual de ativos e também (ii) da estruturação, já iniciada, de uma operação de antecipação de parte ou da totalidade dos recebíveis decorrentes do exercício da opção de venda pelo Fundo contra a Scala Data Centers S.A. nos termos do Fato Relevante publicado em 06/12/2022, que resultará na antecipação do ganho de capital esperado (tão logo a transação seja formalizada, o que acreditamos que ocorrerá no 1º semestre de 2024, o mercado será tempestivamente comunicado). Tais estratégias não representam e nem deve ser consideradas, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Distribuição de Rendimentos

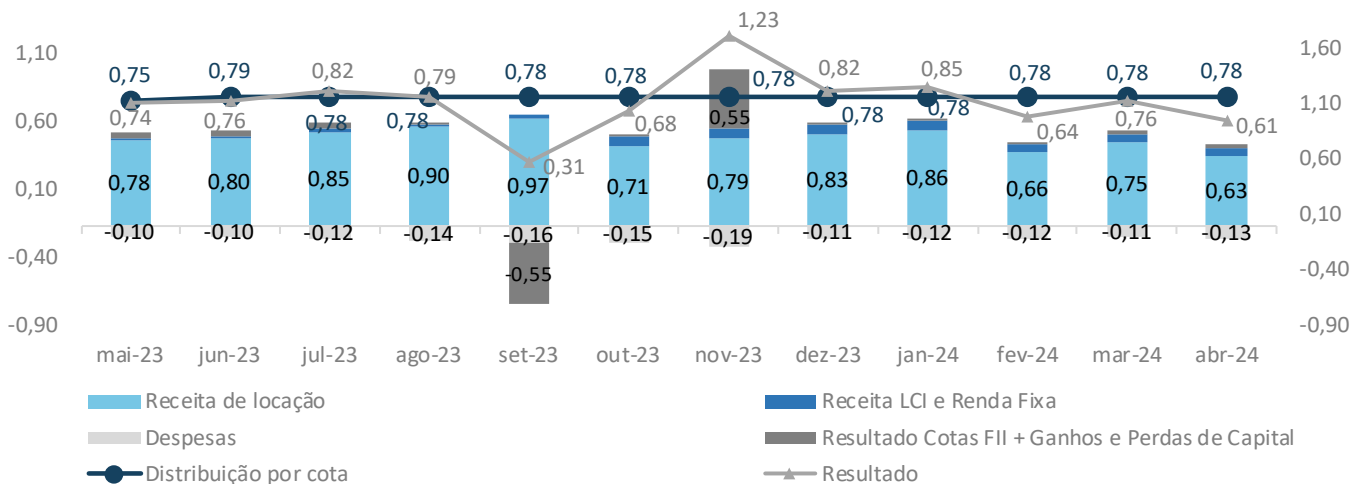
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

| Fluxo Financeiro | abr/24 | 2024 | 12 meses |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Receitas¹ | 21.806.726 | 98.482.495 | 302.108.400 |
| Receita de Locação | 18.614.699 | 83.534.072 | 259.574.165 |
| Lucros Imobiliários | 0 | 2.544.893 | 12.170.251 |
| Receitas Rendimentos FII | 660.792 | 2.835.653 | 10.519.114 |
| Resultado Vendas FII | 351.135 | 809.222 | 809.222 |
| Receitas CRI | 0 | 0 | 0 |
| Receita LCI e Renda Fixa | 2.180.100 | 8.758.655 | 19.035.648 |
| Despesas² | -3.718.543 | -13.898.294 | -43.751.301 |
| Despesas Imobiliárias | -779.189 | -2.095.166 | -6.035.841 |
| Despesas Operacionais | -2.129.977 | -8.547.631 | -24.943.184 |
| Reserva de Contingência | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Financeiras | -809.377 | -3.255.497 | -12.772.276 |
| Resultado Base | 18.088.184 | 84.584.201 | 258.357.099 |
| Rendimento distribuído³ | 23.099.447 | 92.397.786 | 266.848.242 |
| Distribuição média por cota | 0,78 | 0,78 | 0,78 |
| Saldo de Distribuição por cota* | | | 0,02 |

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). Em virtude do posicionamento relevante e estratégico da aplicação em cotas do GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII (GTLG11), ganhos e/ou perdas decorrentes da negociação destes valores mobiliários serão registrados nesta rubrica e não em "Resultado Vendas de 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. Receita 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. ²Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. ³Saldo de resultados acumulados ainda não distribuídos na estrutura do Fundo. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

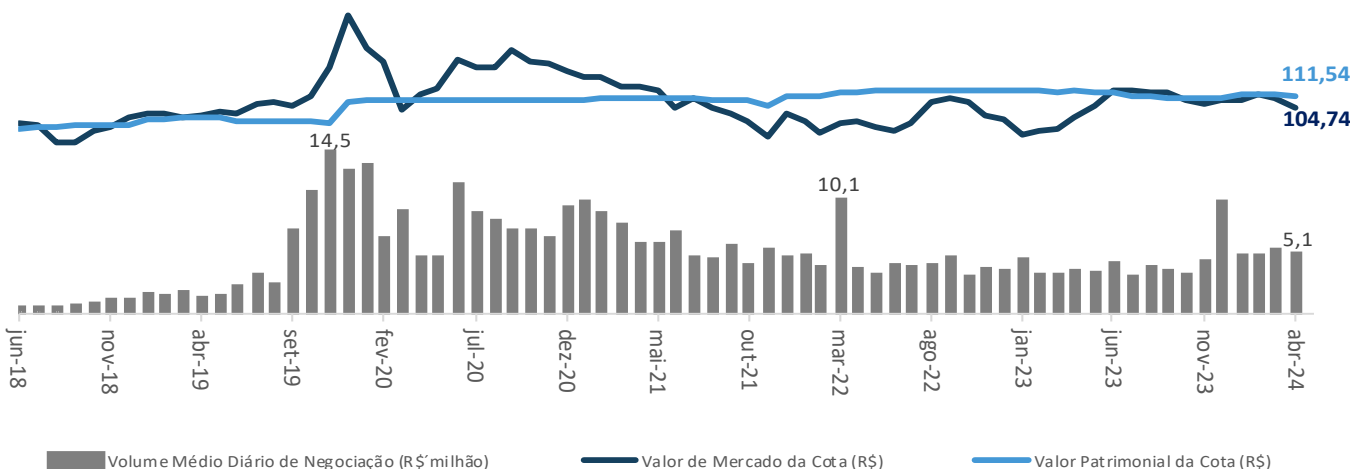
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 1.056.426 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 113,3 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 5,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 104,74 por cota.

| XP Log FII | abr-24 | 2024 | 12 meses |
|-------------------------|-------------|-------------|---------------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado (R\$) | 113.269.232 | 428.323.494 | 1.184.467.654 |
| Negociações (# cotas) | 1.056.426 | 3.925.987 | 10.850.246 |
| Giro ⁴ | 3,7% | 13,3% | 37,6% |
| Valor de mercado (R\$) | | | 3.101.690.024 |
| Cotas em circulação (#) | | | 29.613.233 |

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.

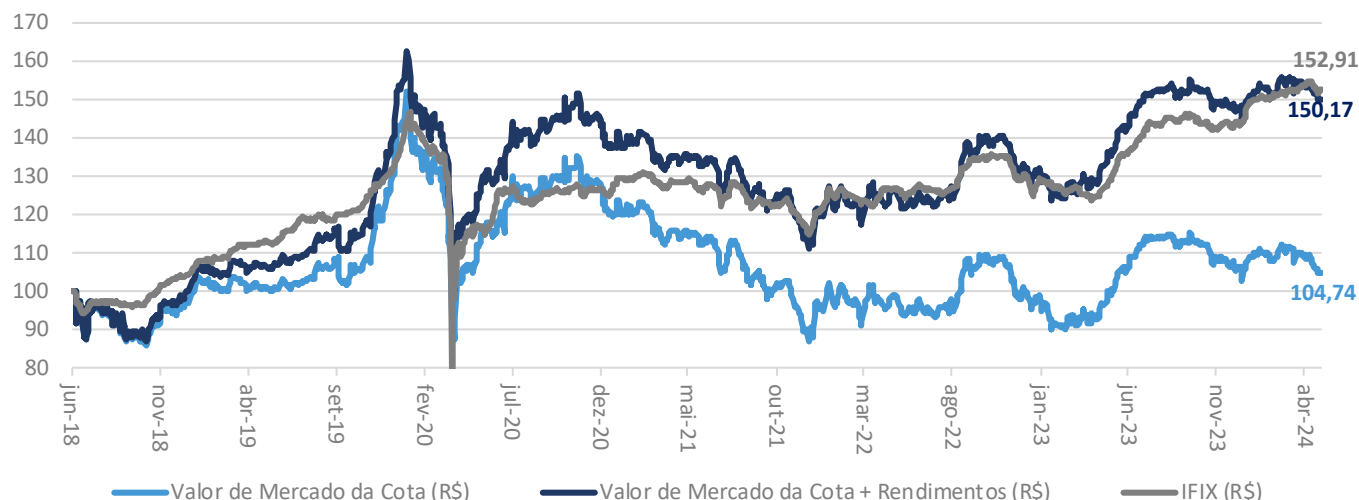
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

| XP Log FII | abr-24 ⁵ | 2024 ⁶ | 12 meses ⁷ |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido ⁸ | 3.303.182.631 | 3.310.059.023 | 3.182.291.418 |
| Valor Patrimonial (cota) | 111,54 | 111,78 | 111,46 |
| Valor Mercado (cota) | 104,74 | 109,32 | 109,80 |
| Ganho de capital bruto | -4,34% | -3,13% | 5,52% |
| TIR Bruta (% a.a.) ⁹ | - | - | 14,76% |
| Retorno Total Bruto | -4,31% | -0,96% | 14,04% |
| IFIX | -0,77% | 2,14% | 18,33% |
| Diferença vs IFIX | -3,53% | -3,09% | -4,29% |

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 "abr-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "abr-24", em 28/12/23 para "2024", em 28/04/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/04/24.

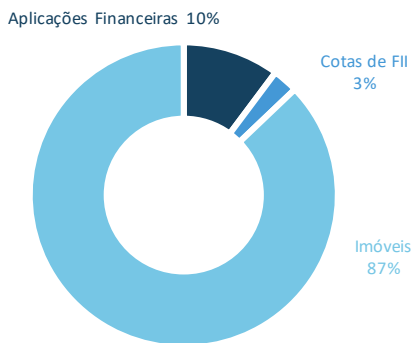
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:

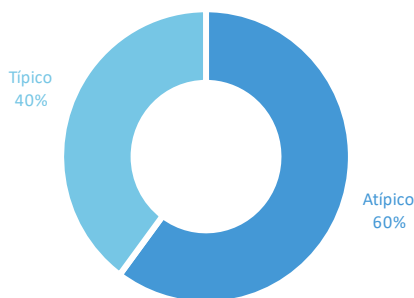


Portfólio¹

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

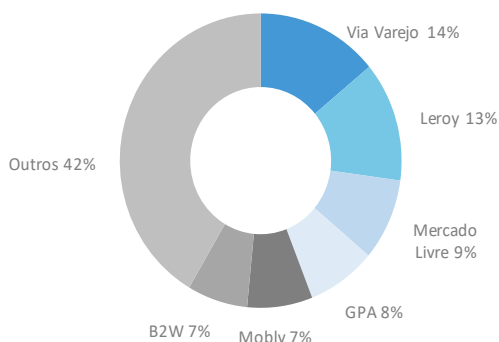
¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

Fonte: XP Asset Management

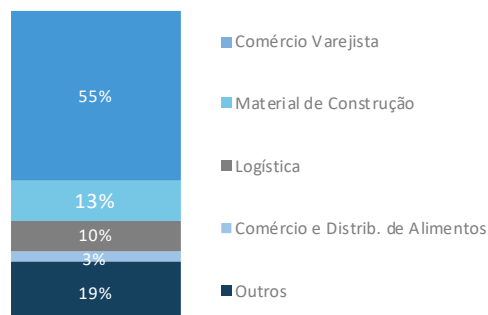
¹Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

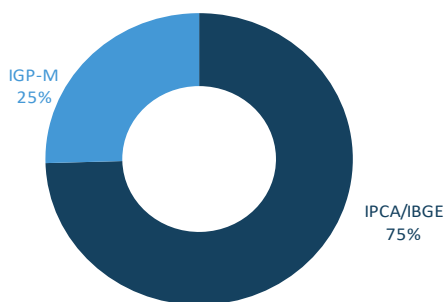
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



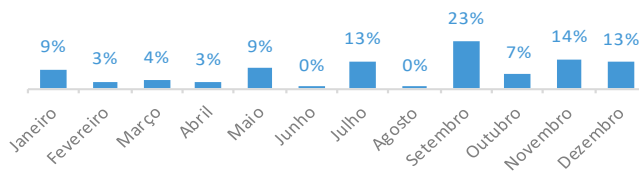
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



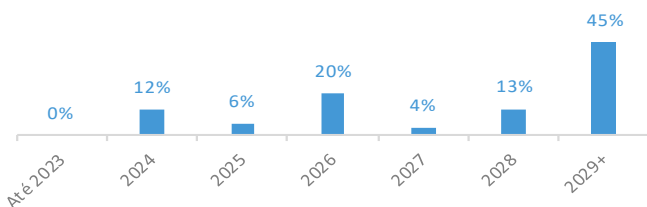
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



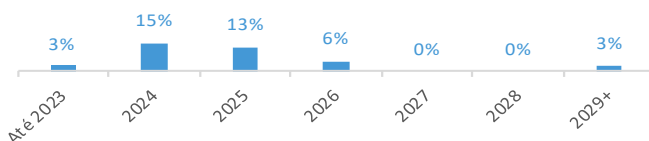
Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



WAULT* = 6,8 anos

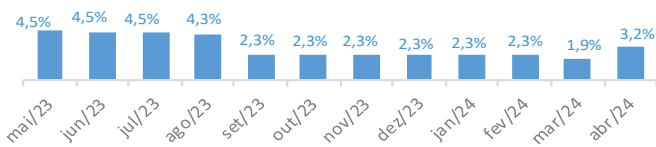
*WAULT = Weighted Average of Unexpired Lease Term, que equivale ao prazo médio ponderado dos contratos de locação não expirado.

Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

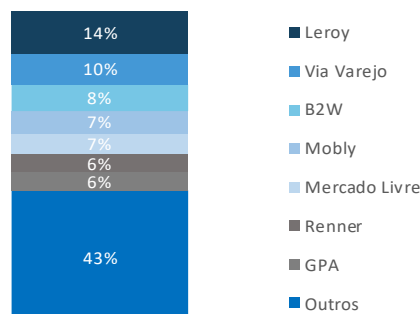


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

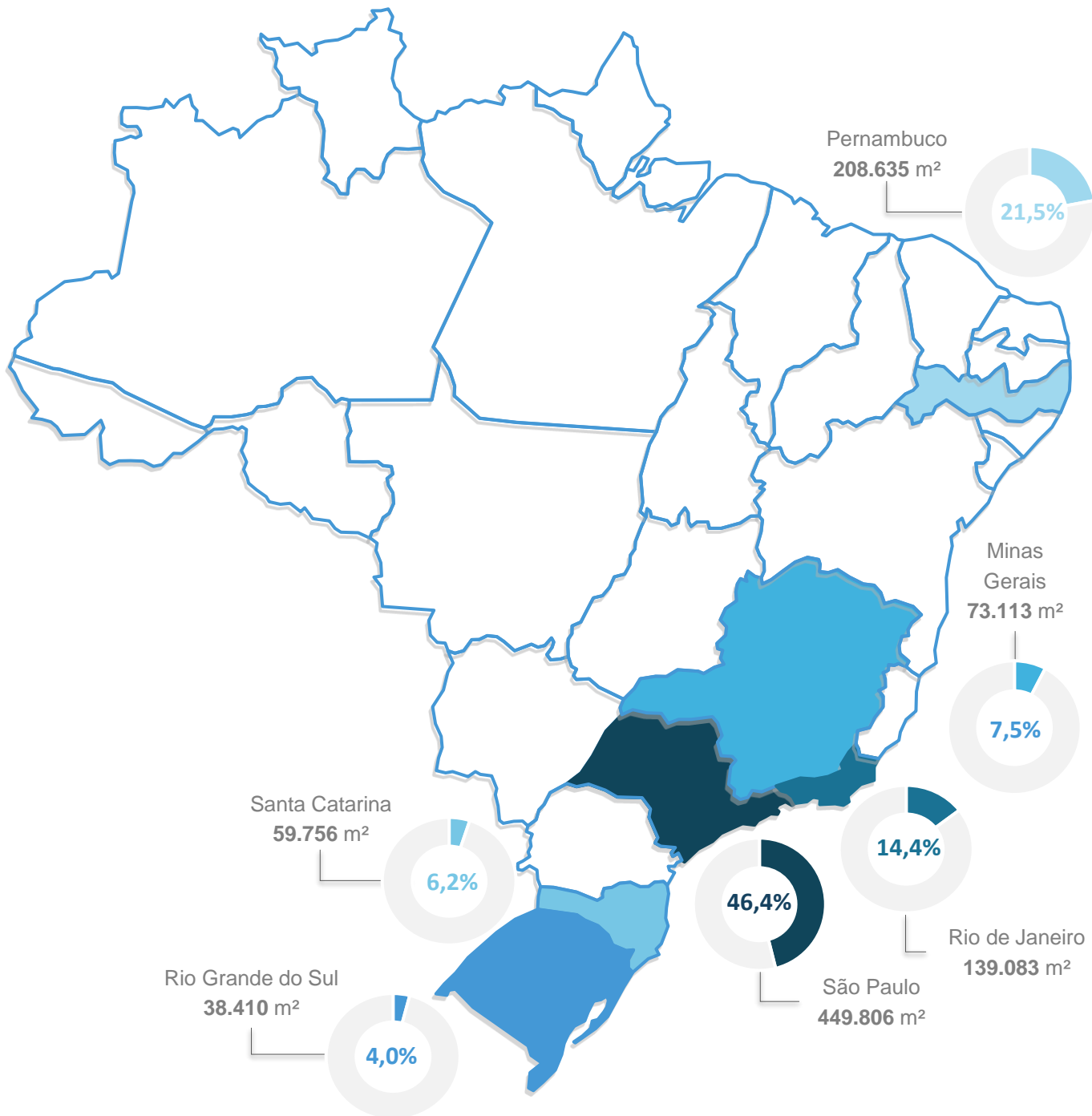
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

| | | | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|------|
| Condomínios | 17 | Número de Locatários | 46 |
| Módulos Anexos performados | 148 | Inadimplência (% da receita média) | 7,0% |
| Empreendimentos em construção | 1 | Vacância física ² | 3,2% |
| Área construída ¹ | 968.804 m ² | Vacância financeira ² | 3,2% |

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 –, e o CD B2W possui a certificação LEED Gold (também relacionada às melhores práticas construtivas). Os outros imóveis, em linhas gerais, usufruem de melhores práticas relacionadas ao reuso de água, à coleta seletiva, à utilização de estação própria de tratamento de esgoto, ao isolamento térmico e acústico, à ventilação e à iluminação natural e de LED. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



Cone Multimodal¹

Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220

Área construída: 183.052m²

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 B2W

Seropédica, RJ

Rod. Pres. Dutra/Arco Metrop.

Área construída: 82.049m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Mercado Livre - Syslog SP

São Paulo (Perus), SP

Rodovia Anhanguera, km 26

Área construída: 66.377m²

Participação: 83%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Renner + Expansão

São José, SC

Av. Osvaldo José de Amaral, s/n

Área construída: 59.756m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



Syslog Galeão (RJ)

Duque de Caxias, RJ

Avenida OL-1

Área construída: 57.034m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 3-5 ton/m²



Santana Business Park (SBP)

Santana de Parnaíba, SP

Est. Tenente Marques, 1.818

Área construída: 50.181m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 13,3m

Piso: 5 ton/m²



CD 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



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



WTTP II

Barueri, SP

Av. Ceci, 1.649

Área construída: 24.654m²

Participação: 80%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 3-5 ton/m²



CD Panasonic

Itapeva, MG

Estrada do Mandu, 250

Área construída: 23.454m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Ribeirão Preto

Ribeirão Preto, SP

Via José Luiz Galvão, 1.905

Área construída: 21.136m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóveis em Construção**Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG**

As obras do Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m² (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em andamento. Já foram concluídos 59.671 m² do empreendimento. O restante do empreendimento se encontra em fase de *checklist* final para entrega e finalização de qualquer pendência 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 | Sector de Atuação do Locatário | Tipo de contrato | Mês de Correção monetária | Indexador | Vencimento contrato | % ABL |
|------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------|---------------------|---------------|
| Moby | SP | Cajamar | 70.238 m² | Comércio Varejista | Típico | Janeiro | IPCA/IBGE | 30/06/2028 | 7,2% |
| Grupo VIP | SP | Cajamar | 27.362 m² | Logística | Típico | Setembro | IPCA/IBGE | 21/09/2025 | 2,8% |
| Ec. (cedida para Am.) | SP | Cajamar | 12.906 m² | Energia | Típico | Março | IGP-M | 28/02/2028 | 1,3% |
| Mercado Livre ¹ | SP | Perus | 66.378 m² | Comércio Varejista | Atípico | Setembro | IPCA/IBGE | 13/09/2026 | 6,9% |
| Leroy Merlin | SP | Cajamar | 110.209 m² | Material de Construção | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 01/03/2036 | 11,4% |
| Expansão Leroy Merlin ² | SP | Cajamar | 21.349 m² | Material de Construção | Atípico | Dezembro | IPCA/IBGE | 01/03/2036 | 2,2% |
| Dia% | SP | Americana | 30.345 m² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Atípico ¹³ | Abril | IPC/Fipe | 31/03/2030 | 3,1% |
| Atacadão | SP | Ribeirão Preto | 21.136 m² | Comércio Varejista | Típico | Novembro | IPCA/IBGE | 24/11/2063 | 2,2% |
| Autopel ³ | SP | Santana de Parnaíba | 23.225 m² | Suprimentos e Papel | Atípico | Jul.; Set. | IPCA/IBGE | 23/07/2025 | 2,4% |
| Volo | SP | Santana de Parnaíba | 10.399 m² | Logística | Típico | Janeiro | IGP-M | 31/12/2024 | 1,1% |
| Quest | SP | Santana de Parnaíba | 2.267 m² | Saúde | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 14/08/2028 | 0,2% |
| Cuiabá | SP | Santana de Parnaíba | 1.545 m² | Comércio Varejista | Típico | Dezembro | IGP-M | 30/11/2028 | 0,2% |
| Ecopaper ³ | SP | Santana de Parnaíba | 1.545 m² | Suprimentos e Papel | Atípico | Julho | IPCA/IBGE | 23/07/2025 | 0,2% |
| Prática | SP | Santana de Parnaíba | 2.296 m² | Logística | Típico | Setembro | IGP-M | 30/08/2027 | 0,2% |
| Scala | SP | Barueri | 24.654 m² | Tecnologia | Típico | Mar.; Nov. | IPCA/IBGE | 30/11/2044 | 2,5% |
| Labet | SP | Santana de Parnaíba | 740 m² | Saúde | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 14/08/2028 | 0,1% |
| Panasonic do Brasil ⁴ | MG | Itapeva | 23.454 m² | Eletroeletrônicos | Atípico | Outubro | IPCA/IBGE | 31/03/2029 | 2,4% |
| Especulativo Extrema ⁵ | MG | Extrema | 11.351 m² | Especulativo (em obras) | Típico | Maio | IPCA/IBGE | 31/10/2024 | 1,2% |
| ID Logistic | MG | Extrema | 15.027 m² | Logística | Típico | Outubro | IPCA/IBGE | 01/01/2028 | 1,6% |
| SB. | MG | Extrema | 23.282 m² | Comércio Varejista | Típico | Fevereiro | IPCA/IBGE | 09/02/2028 | 2,4% |
| BZW | RJ | Seropédica | 82.049 m² | Comércio Varejista | Típico | Maio | IPCA/IBGE | 31/07/2026 | 8,5% |
| Premier Pet | RJ | Duque de Caxias | 6.088 m² | Comércio Varejista | Típico | Maio | IPCA/IBGE | 30/04/2026 | 0,6% |
| Jormarjil | RJ | Duque de Caxias | 1.894 m² | Farmacêuticos | Típico | Julho | IPCA/IBGE | 01/07/2026 | 0,2% |
| Tac Franquia | RJ | Duque de Caxias | 1.929 m² | Comércio Varejista | Típico | Dezembro | IPCA/IBGE | 31/12/2026 | 0,2% |
| Grupo Êxito ⁶ | RJ | Duque de Caxias | 1.896 m² | Comércio Varejista | Típico | Outubro | IPCA/IBGE | 19/10/2026 | 0,2% |
| Eletrobras | RJ | Duque de Caxias | 1.891 m² | Energia | Típico | Agosto | IPCA/IBGE | 12/09/2024 | 0,2% |
| Westwing | RJ | Duque de Caxias | 1.908 m² | Comércio Varejista | Típico | Junho | IPCA/IBGE | 01/05/2026 | 0,2% |
| Superprix | RJ | Duque de Caxias | 2.697 m² | Comércio Varejista | Típico | Dezembro | IPCA/IBGE | 30/11/2025 | 0,3% |
| Roja Distribuidora | RJ | Duque de Caxias | 1.812 m² | Comércio Varejista | Típico | Junho | IPCA/IBGE | 31/05/2026 | 0,2% |
| Grupo Ecoa | RJ | Duque de Caxias | 14.108 m² | Logística | Típico | Jul.; Set. | IPCA/IBGE | 11/07/2026 | 1,5% |
| SOS Docs | RJ | Duque de Caxias | 1.941 m² | Suprimentos e Papel | Típico | Fevereiro | IPCA/IBGE | 06/02/2027 | 0,2% |
| Vitrine | RJ | Duque de Caxias | 1.944 m² | Comércio Varejista | Típico | Outubro | IPCA/IBGE | 30/09/2027 | 0,2% |
| Grupo MMC | RJ | Duque de Caxias | 3.000 m² | Logística | Típico | Outubro | IPCA/IBGE | 30/09/2027 | 0,3% |
| A. do R. | RJ | Duque de Caxias | 10.026 m² | Saneamento | Típico | Maio | IPCA/IBGE | 30/04/2028 | 1,0% |
| F. Log | RJ | Duque de Caxias | 1.891 m² | Logística | Típico | Agosto | IGP-M | 14/08/2028 | 0,2% |
| Vacância Syslog RJ ⁷ | RJ | Duque de Caxias | 4.010 m² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 0,4% |
| Vacância Especulativo ⁸ | SP | Cajamar | 15.049 m² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 1,6% |
| Vacância SBP ¹⁴ | SP | Santana de Parnaíba | 8.164 m² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 0,8% |
| Subtotal Região Sudeste | | | 662.002 m² | | | | | | 68,3% |
| Via Varejo ⁹ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 56.123 m² | Comércio Varejista | Atípico | Dezembro | IGP-M | 01/12/2034 | 5,8% |
| GPA ¹⁰ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 53.930 m² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IGP-M | 10/11/2034 | 5,6% |
| Fedex | PE | Cabo de Santo Agostinho | 30.009 m² | Remessa Expressa | Atípico | Setembro | IPCA/IBGE | 30/11/2024 | 3,1% |
| Unilever ¹¹ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 25.583 m² | Comércio Varejista | Atípico | Setembro | IGP-M | 11/10/2024 | 2,6% |
| Madeira Madeira | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.745 m² | Comércio Varejista | Típico | Julho | IPCA/IBGE | 30/06/2026 | 0,6% |
| Magneti Marelli | PE | Cabo de Santo Agostinho | 10.902 m² | Automotivo | Típico | Dezembro | IGP-M | 31/12/2026 | 1,1% |
| Elfa | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.894 m² | Saúde | Típico | Outubro | IPCA/IBGE | 30/09/2026 | 0,6% |
| Grupo Lagoa | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.461 m² | Automotivo | Típico | Setembro | IPCA/IBGE | 31/12/2024 | 0,6% |
| Autometal | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.438 m² | Automotivo | Típico | Janeiro | IGP-M | 31/03/2032 | 0,6% |
| Modular | PE | Cabo de Santo Agostinho | 7.745 m² | Logística | Típico | Nov.; Mar. | IGP-M | 23/10/2027 | 0,6% |
| Sap. ⁶ | PE | Cabo de Santo Agostinho | 5.745 m² | Comércio e Distrib. de Alimentos | Típico | Maio | IGP-M | Indeterminado | 0,1% |
| Vacância Cone Multimodal | PE | Cabo de Santo Agostinho | 3.030 m² | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 0,3% |
| Subtotal Região Nordeste | | | 208.635 m² | | | | | | 21,5% |
| Lojas Renner ³ | SC | São José | 59.756 m² | Comércio Varejista | Atípico | Nov.; Jan. | IPCA/IBGE | 28/11/2029 | 6,2% |
| Via Varejo ¹² | RS | Cachoeirinha | 38.410 m² | Comércio Varejista | Atípico | Novembro | IPCA/IBGE | 15/05/2035 | 4,0% |
| Subtotal Região Sul | | | 98.166 m² | | | | | | 10,1% |
| Total | | | 968.804 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.

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 | 44,74 | 15 anos | dez/19 | CDI + 1,75% (a.a.) | dez/34 | Mensal | - |
| CRI 68 – Série II ² | 128,60 | 13,6 anos | set/22 | IPCA + 7,25% (a.a.) | mar/36 | Mensal | Clique Aqui |
| CRI 176 – Série II ³ | 73,09 | 12 anos | jun/23 | CDI + 2,70% (a.a.) | jun/35 | Em carência | Clique Aqui |
| Total | 246,44 | | | | | | |

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. 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. O código IF da emissão é o 23E2052240.

Disclaimer

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

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

