



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\$ 3.313.536.868,29

Número de Cotistas:

346.784

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 maio de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,78/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/05/24, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,9% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 104,85/cota). Os pagamentos serão realizados no dia 14/06/24. 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 3,5% 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 maio o Dia efetuou novamente 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 o Fundo já adotou as medidas cabíveis para recuperação de tais valores; e (ii) o restante corresponde a 1 locatária que quitou o referido débito no início de junho de 2024.

Em consonância com a estratégia de reciclagem de portfólio visando maximizar a extração de valor dos imóveis, foi divulgado Fato Relevante no dia 31/05/24 referente a duas transações, sendo elas: (i) a venda de 49% de fração ideal do Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, pelo preço de R\$ 88,3 milhões. O ganho de capital foi de R\$ 17,3 milhões (ou seja, R\$ 0,59/cota), sem considerar a correção por 100% do CDI do saldo do preço (maiores detalhes estão contidos na página 9 deste relatório); e (ii) a aquisição de 49% da fração ideal do imóvel HGLG WL, localizado em Duque de Caxias/RJ, pelo preço de R\$ 79,7 milhões, sendo que o Fundo contará com prêmio de locação pelo prazo de 24 meses sobre a área vaga e com a cobertura pelo Vendedor de eventuais descontos e carências concedidos nos contratos de locação vigentes atualmente. Cabe ressaltar que a transação de venda do Syslog Galeão reforçou ainda mais o case de sucesso na gestão ativa preconizada pela Gestora – quando de sua aquisição, o imóvel apresentava 74% de vacância física e foi parcialmente vendido com apenas 7%. Além disso, com a aquisição do HGLG WL, o Fundo amplia seu poder de barganha comercial, estratégico e técnico na região.

Por fim, a gestora segue direcionando os seus esforços para (i) a 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 06/12/22, que resultará na antecipação do ganho de capital esperado (tão logo a transação seja formalizada o mercado será comunicado); (ii) na aquisição de um ativo logístico para a alocação de parte de sua liquidez; e (iii) na realização da 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).

Distribuição de Rendimentos

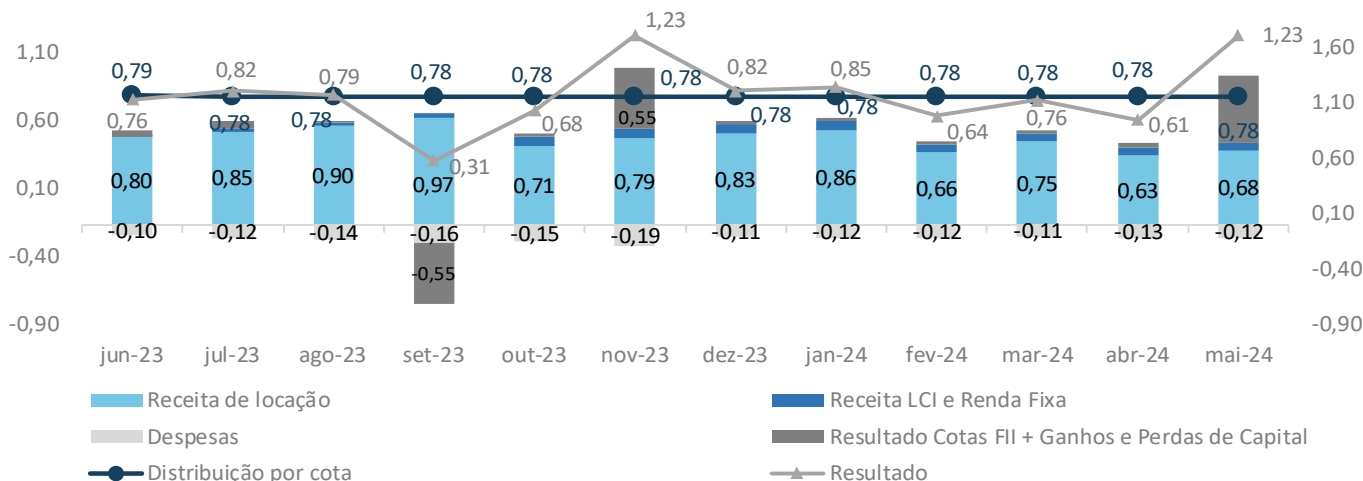
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	mai/24	2024	12 meses
Receitas¹	39.968.053	138.450.548	319.347.395
Receita de Locação	20.036.068	103.570.140	260.034.186
Lucros Imobiliários	17.334.189	19.879.082	28.058.621
Receitas Rendimentos FII	624.416	3.460.069	9.665.072
Resultado Vendas FII	0	809.222	809.222
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.973.381	10.732.035	20.780.293
Despesas²	-3.465.967	-17.364.261	-44.566.635
Despesas Imobiliárias	-324.020	-2.419.185	-5.663.761
Despesas Operacionais	-2.335.598	-10.883.229	-25.670.540
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-806.350	-4.061.847	-13.232.333
Resultado Base	36.502.086	121.086.287	274.780.760
Rendimento distribuído³	23.098.322	115.491.609	269.614.020
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. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis.²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, 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. *Saldo de resultados acumulados ainda não distribuídos na estrutura do Fundo. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

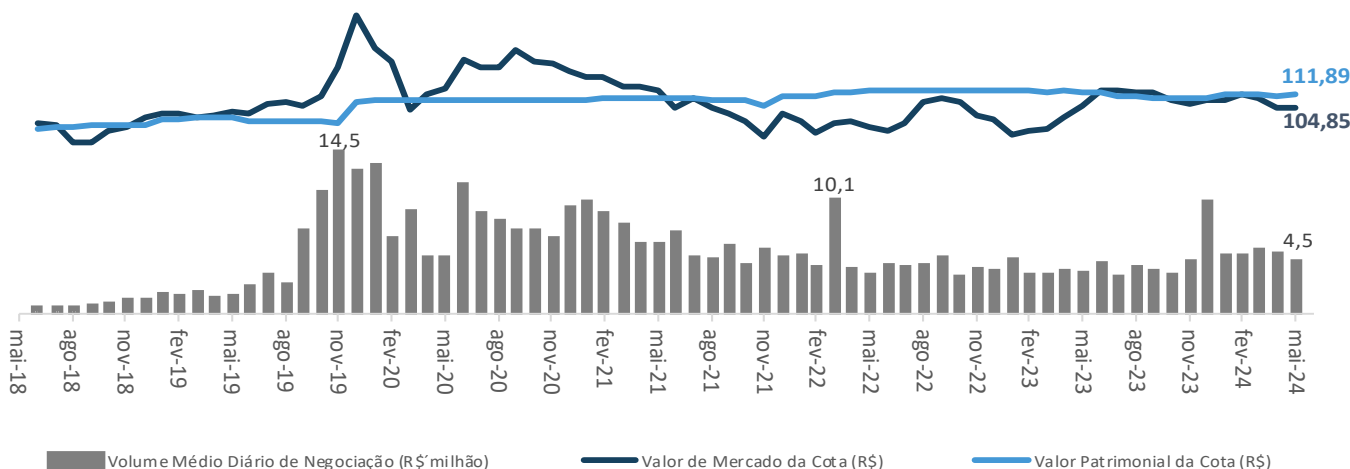
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 910.728 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 95,0 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 104,85 por cota.

XP Log FII	mai-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	94.953.225	523.276.719	1.205.709.479
Negociações (# cotas)	910.728	4.836.715	11.045.239
Giro ⁴	3,1%	16,3%	38,1%
Valor de mercado (R\$)			3.104.947.480
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

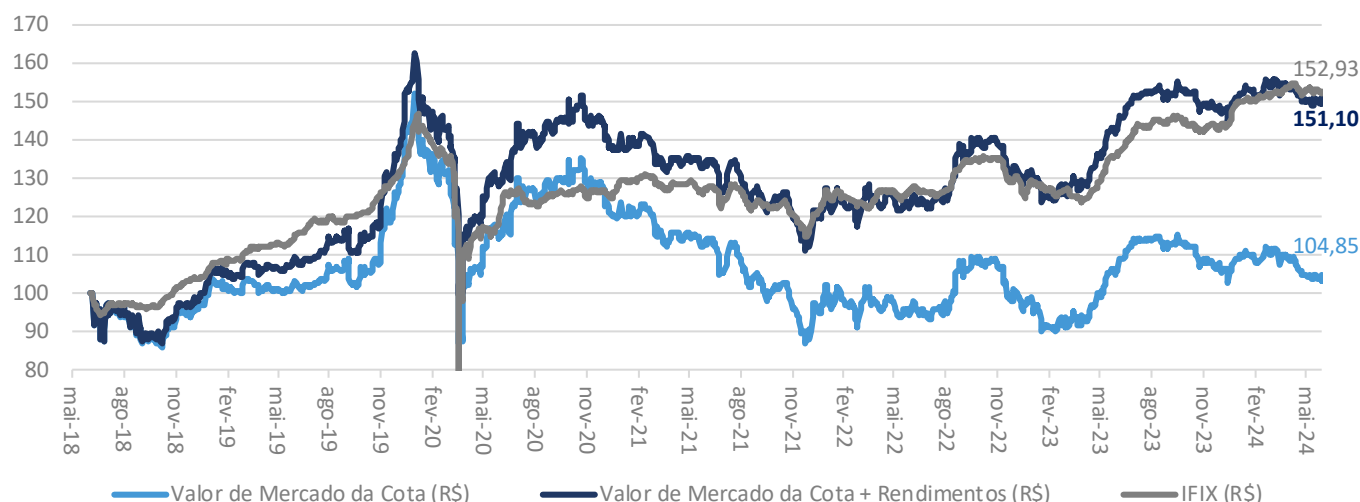
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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	mai-24 ⁵	2024 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	3.313.536.868	3.310.754.592	3.202.315.668
Valor Patrimonial (cota)	111,89	111,80	111,33
Valor Mercado (cota)	104,85	108,31	109,86
Ganho de capital bruto	0,86%	-3,02%	-0,29%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	8,25%	-	8,25%
Retorno Total Bruto	0,85%	-0,14%	7,83%
IFIX	0,02%	2,15%	12,26%
Diferença vs IFIX	0,83%	-2,29%	-4,43%

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 "mai-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "mai-24", em 28/12/23 para "2024", em 31/05/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/05/24.
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

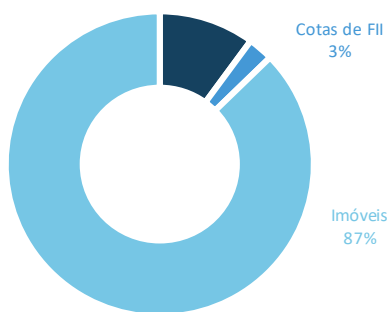
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



Portfólio¹

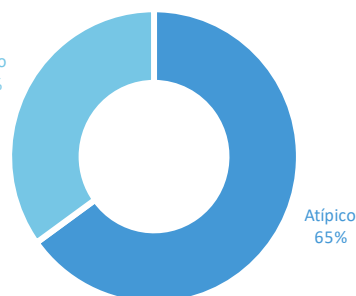
Investimento por classe de ativo (% de ativos)

Aplicações Financeiras 10%



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

Típico 35%



Fonte: XP Asset Management

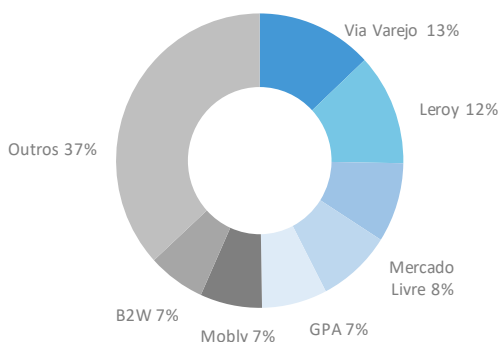
¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

Fonte: XP Asset Management

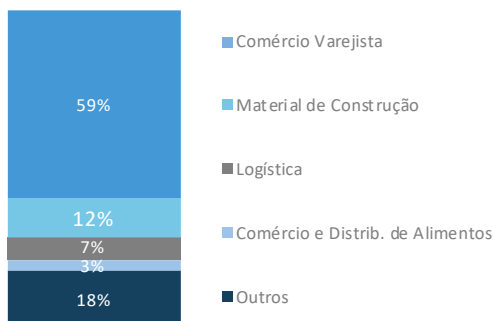
¹Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

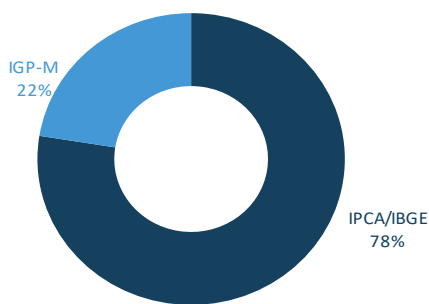
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



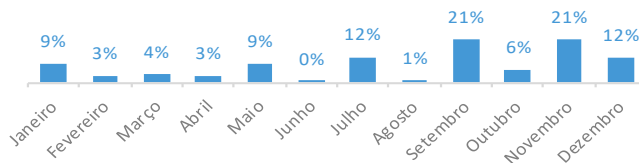
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



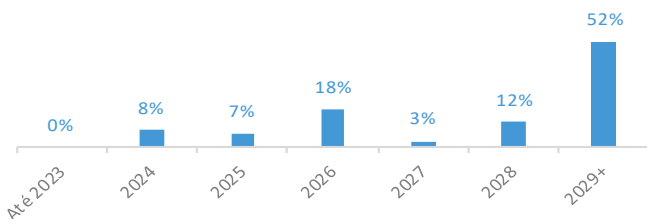
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



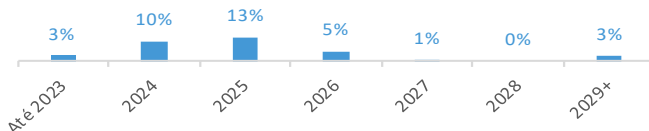
Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



WAULT* = 6,9 anos

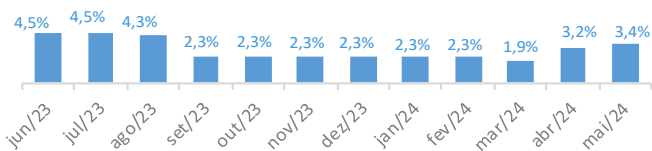
*WAULT = Weighted Average of Unexpired Lease Term, que equivale ao prazo médio ponderado dos contratos de locação não expirado.

Revisão dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

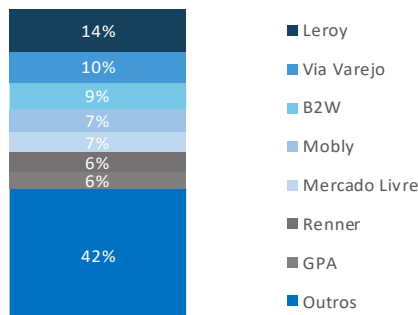


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

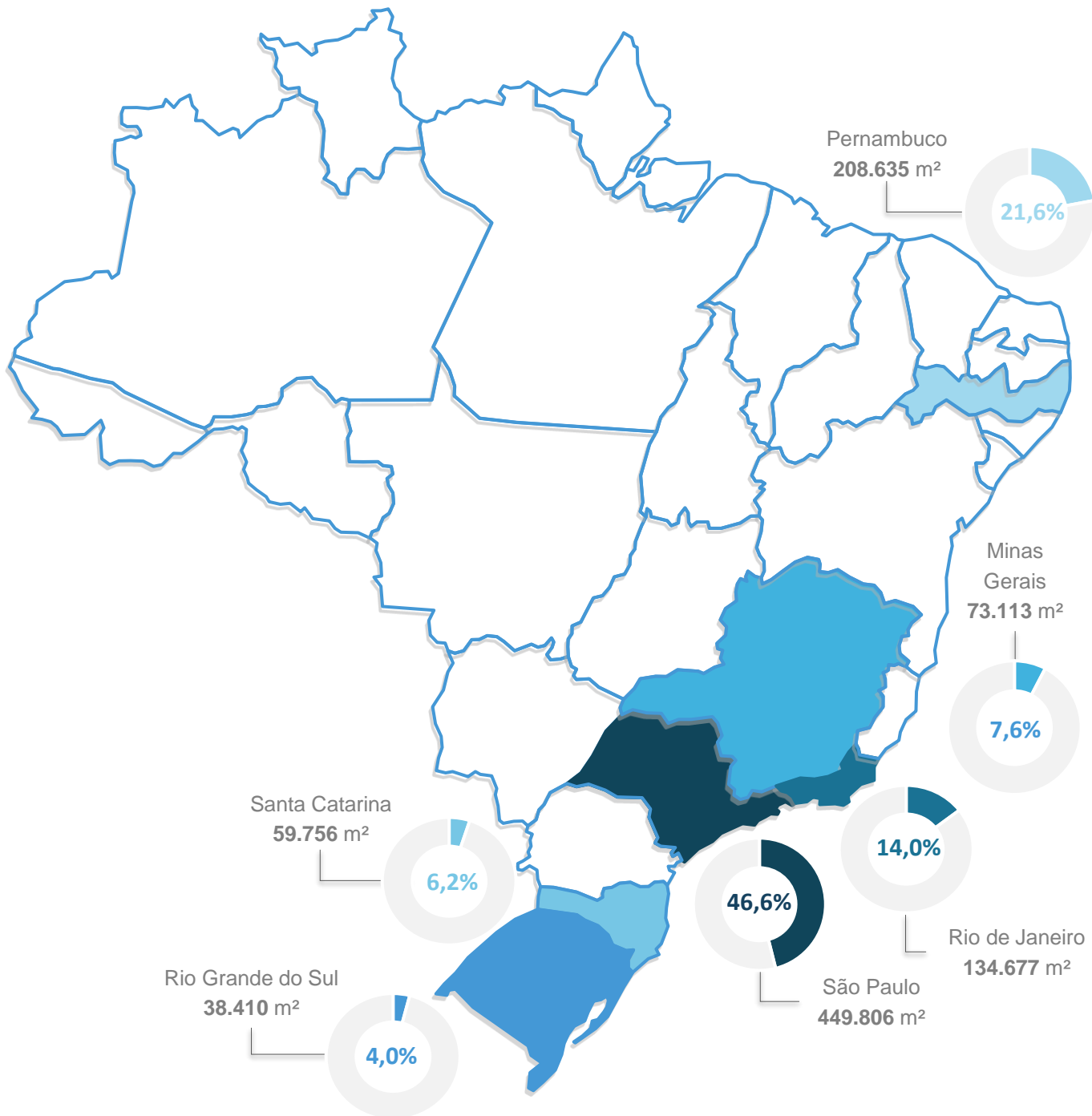
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	18	Número de Locatários	52
Módulos Anexos performados	156	Inadimplência (% da receita média)	3,5%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física ²	3,4%
Área construída ¹	964.398 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 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



WTTP II
Barueri, SP
Av. Ceci, 1.649
Área construída: 24.654m²
Participação: 80%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 3-5 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 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 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	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	7,3%
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	21.136 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	23/07/2025	2,2%
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%
Prátika	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	2,6%
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%
B2W	RJ	Seropédica	82.049 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/07/2026	8,5%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	3.105 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,3%
Jormargil	RJ	Duque de Caxias	966 m²	Farmacêuticos	Típico	Julho	IPCA/IBGE	01/07/2026	0,1%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	984 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2026	0,1%
Grupo Êxito ⁶	RJ	Duque de Caxias	967 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	19/10/2026	0,1%
Eletrobras	RJ	Duque de Caxias	964 m²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	12/09/2024	0,1%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	973 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/05/2026	0,1%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	1.376 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2025	0,1%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	924 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,1%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	7.195 m²	Logística	Típico	Jul.; Set.	IPCA/IBGE	28/02/2029	0,7%
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	0,2%
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	1,4%
Clubbi	RJ	Duque de Caxias - WL	1.449 m²	Logística	Típico	Novembro	IPCA	30/12/2026	0,2%
Distrifar	RJ	Duque de Caxias - WL	932 m²	Logística	Típico	Maio	IGPM	30/04/2025	0,1%
Memodoc	RJ	Duque de Caxias - WL	1.904 m²	Suprimentos e Papel	Típico	Janeiro	IGPM	24/07/2025	0,2%
Prime Logística	RJ	Duque de Caxias - WL	1.601 m²	Logística	Típico	Dezembro	IPCA	30/11/2024	0,2%
Vacância Syslog RJ HGLG WL ¹⁵	RJ	Duque de Caxias - WL	2.266 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,2%
Vacância Syslog RJ ⁷	RJ	Duque de Caxias	2.045 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,2%
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	10.254 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,1%
Subtotal Região Sudeste			657.596 m²						68,2%
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	2,7%
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	5.745 m²	Logística	Típico	Nov.; Mar.	IGP-M	23/10/2027	0,6%
Sap. ⁶	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	Indeterminado	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	3.030 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%
Subtotal Região Nordeste			208.635 m²						21,6%
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						10,2%
Total			964.398 m²						100,0%

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

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

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

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

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

⁶ Contrato por prazo indeterminado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante (31/05/24) – Compra e Venda de Imóveis

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” 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 o Fundo celebrou nesta data junto a CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 (“HGLG”), dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“Compromissos”) que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o XP Log se comprometeu a adquirir e vender respectivamente os ativos com a determinada estrutura detalhada abaixo.

Case Syslog Galeão

O condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, foi adquirido pelo XP Log em 31/07/2020, conforme Fato Relevante publicado em 03 de agosto de 2020, no âmbito de uma transação de portfólio, a qual envolveu a compra do Syslog SP, localizado na Rodovia Anhanguera, km 26, Distrito de Perus, em São Paulo/SP – entregue em 01 de novembro de 2021 e objeto de contrato de locação atípico celebrado com o Mercado Livre, nos termos do Fato Relevante publicado em 16 de setembro de 2021.

Quando de sua aquisição, o Syslog Galeão apresentava uma taxa de vacância de 74%, equivalente a 42.230 m² (quarenta e dois mil, duzentos e trinta metros quadrado) de ABL de um total de 57.034 m² (cinquenta e sete mil, trinta e quatro metros quadrados). Apesar de a região onde o imóvel está inserido apresentar desafios para a locação, principalmente no que tange à disponibilidade de áreas para locação em empreendimentos equivalentes, o time de gestão do XP Log, contando com a parceria de brokers da região e de consultorias, aprofundou seu entendimento sobre o perfil do produto (vantagens e deficiências) e de seu público-alvo com vistas a delinear estratégias de diferenciação dos serviços oferecidos aos usuários do condomínio logístico, que resultassem no incremento da demanda e, por conseguinte, no aumento da taxa de conversão do imóvel.

Dentre as medidas adotadas, destacam-se os investimentos realizados para implementação de um refeitório e de uma área de descompressão dentro do condomínio bem como a contratação pelo condomínio de transporte que permitisse a locomoção segura de seus usuários entre pontos estratégicos nas proximidades (ponto de ônibus situado à beira da Rod. Washington Luiz e Caxias Shopping). Tais ações, em um curto espaço de tempo, despertaram o interesse de diversas companhias e viabilizaram a ampliação da ocupação

do imóvel. Atualmente, a taxa de ocupação do Syslog Galeão alcançou 93% da ABL do imóvel, invertendo completamente o cenário em relação àquele apresentado quando de sua aquisição num curto espaço de tempo.

Visão Estratégica – Sinergia entre os ativos

A dinâmica comercial da região de Duque de Caxias apresenta-se extremamente desafiadora, com diversos players enfrentando alta vacância e, consequentemente, gerando uma competição predatória por aluguéis cada vez menores em prol da locação de áreas. Um dos concorrentes do Syslog Galeão é o HGLG WL, estando tais ativos localizados um ao lado do outro. Desta forma, a transação envolve, além da compra e venda de imóveis, uma parceria comercial, estratégica e técnica entre HGLG e XPLG no âmbito da gestão de ambos os empreendimentos. Com a conclusão da transação, foi desenvolvido um plano de governança entre as partes para que os interesses de administração e exploração dos imóveis estejam alinhados com o objetivo de entregar o melhor retorno para ambos os empreendimentos, tanto do ponto de vista de despesas, quanto do ponto de vista de receitas e investimentos, e além disso, a dinâmica comercial com os locatários também já foi estruturada.

Venda Syslog Galeão

O XP Log celebrou o Compromisso de Compra e Venda (“CCV Syslog Galeão”) para venda da fração ideal correspondente a 49,00% (quarenta e nove por cento) dos imóveis objeto da matrícula nº 20.411 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro (“Fração Ideal Venda”) do Syslog Galeão, localizado na Avenida OL-1 nº 75, Duque de Caxias/RJ (“Syslog Galeão”), com área construída total de 57.034 m² (cinquenta e sete mil, trinta e quatro metros quadrados).

A fração ideal foi vendida pelo preço de R\$ 88.274.056,01 (oitenta e oito milhões, duzentos e setenta e quatro mil, cinquenta e seis reais e um centavo) (“Preço de Venda”), sendo pago (i) R\$ 44.137.028,00 (quarenta e quatro milhões, cento e trinta e sete mil e vinte e oito reais) nesta data (“Primeira Parcela do Preço de Venda”); (ii) R\$ 22.068.514,00 (vinte e dois milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais), a serem pagos no prazo de 12 (doze) meses contados desta data (“Segunda Parcela do Preço de Venda”); e (iii) R\$ 22.068.514,00 (vinte e dois milhões, sessenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais), a serem pagos no prazo de 18 (dezoito) meses contados desta data (“Terceira Parcela do Preço de Venda”). As parcelas indicadas nos itens (ii) e (iii) serão corrigidas pela variação do CDI desde a presente data até a data de seus efetivos pagamentos. Com a transação, o HGLG fará jus ao recebimento integral da sua participação de 49,00% (quarenta e nove por cento) do NOI do Syslog Galeão (R\$0,017/cota/mês do XP Log considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data), sendo certo que o XP Log ficará obrigado a realizar o pagamento de prêmio de locação ao HGLG pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses) nos termos indicativos do CCV Syslog Galeão.

A gestora do Fundo estima uma receita de R\$ 17.334.188,52 (dezesete milhões, trezentos e trinta e quatro mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) de ganho de capital, equivalente a R\$0,59/cota, sem computar a receita com a correção das parcelas e considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante (31/05/24) – Compra e Venda de Imóveis

Aquisição HGLG Washington Luiz

De forma análoga, o XP Log celebrou o Compromisso de Compra e Venda (“CCV HGLG WL”) para aquisição da fração ideal correspondente a 49,00% (quarenta e nove por cento) dos imóveis objeto da matrículas n°s 20.330 e 22.126 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro (“Fração Ideal Aquisição”) do HGLG WL, localizado na Avenida OL1 e SN1 do loteamento International Business Park, Duque de Caxias/RJ (“HGLG WL”), com área construída total de 48.042 m² (quarenta e oito mil, quarenta e dois metros quadrados).

A fração ideal foi adquirida pelo preço de R\$ 79.717.448,03 (setenta e nove milhões, setecentos e dezessete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e três centavos) (“Preço de Aquisição”), sendo pago (i) R\$ 39.858.724,01 (trinta e nove milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e vinte e quatro reais e um centavo) nesta data (“Primeira Parcela do Preço de Aquisição”); (ii) R\$ 19.929.362,01 (dezenove milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e um centavo), a serem pagos no prazo de 12 (doze) meses contados desta data (“Segunda Parcela do Preço de Aquisição”); e (iii) R\$ 19.929.362,01 (dezenove milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e um centavo), a serem pagos no prazo de 18 (dezoito) meses contados desta data (“Terceira Parcela do Preço de Aquisição”). As parcelas indicadas nos itens (ii) e (iii) serão corrigidas pela variação do CDI desde a presente data até a data de seus efetivos pagamentos. Com a transação, o XP Log fará jus ao recebimento integral da sua participação de 49,00% (quarenta e nove por cento) do NOI do HGLG WL, sendo certo que o HGLG ficará obrigado a realizar o pagamento de prêmio de locação ao XP Log pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses) nos termos indicativos do CCV HGLG WL.

Estima-se que os rendimentos provenientes da receita oriunda dos contratos de locação do HGLG WL e do prêmio de locação a ser pago pelo HGLG serão de, aproximadamente, R\$ 0,188 por cota nos próximos 12 (doze) meses, correspondente à média mensal de aproximadamente R\$ 0,016 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo 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.

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	44,42	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal	-
CRI 68 – Série II ²	128,03	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal	Clique Aqui
CRI 176 – Série II ³	73,88	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência	Clique Aqui
Contas a Pagar - Aquisição HGLG WL ⁴	44,14	1,5 anos	mai/24	CDI	nov/25	Vide nota ⁴	-
Total	290,46						

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.

⁴ Para mais detalhes, vide Fato Relevante divulgado em 31/05/2024 na CVM.

Disclaimer

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

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE 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

