

Apresentação Trimestral de Resultados FIIs de Ativos Reais

4º Trimestre de 2023

Agenda

1. Carta do Gestor
2. Performance dos Fundos Imobiliários de Ativos Reais
 - XP Malls
 - XP Log
 - XP Industrial
 - XP Properties
3. Anexos

A low-angle, upward-looking photograph of two modern skyscrapers with glass facades. The buildings are framed by a dark, geometric shape that resembles a stylized 'X' or a large arrow pointing towards the top right. The sky is a clear blue with some light, wispy clouds. The overall composition is clean and professional, suggesting a corporate or business context.

1. Carta do Gestor

Carta do Gestor (01/02)

Cenário Macroeconômico: Segundo o último relatório Focus, a estimativa do crescimento do PIB para 2023 se manteve em 2,9%¹, o que demonstra uma atividade econômica resiliente diante dos desafios macroeconômicos. A inflação seguiu uma trajetória de desaceleração em 2023, de forma que o IPCA acumulado em 12 meses encerrou dezembro de 2023 no patamar de 4,6% e recuou ainda mais janeiro de 2024, resultando em 4,5%². Neste contexto, o Copom realizou novo corte de 50 pontos-base na taxa básica de juros, a qual alcançou o patamar de 11,25%³. O time de economistas da XP Asset estima uma taxa Selic terminal em 2024 no patamar de 9,00%. Por fim, seguem alguns fatores relevantes que merecem atenção no cenário internacional e doméstico e que podem trazer desdobramentos negativos para os rumos macroeconômicos: (i) cenário ainda incerto para o início do ciclo de corte de juros nos países desenvolvidos, sobretudo nos Estados Unidos; (ii) a política fiscal e as incertezas quanto ao resultado primário no Brasil; e (iii) os desdobramentos políticos, econômicos e humanitários das guerras (Ucrânia; Israel) e com a possibilidade de outras tensões geopolíticas na Europa e Ásia.

Perspectivas Setoriais

Setor de Shoppings: O último trimestre do ano é um dos períodos mais movimentados e relevantes para os lojistas, administradoras de ativos e consumidores. Temos diversas datas importantes que servem como instrumento para que o setor varejista possa utilizar estratégias (criação de ofertas temáticas e personalizadas, ações interativas entre lojistas e clientes, distribuição de prêmios para os clientes com base no volume de compras) que sejam capazes de impulsionar o consumo no período. Dentre as principais datas do quarto trimestre do ano temos o Dia das Crianças, *Black Friday* e Natal que contribuem profundamente para o aumento de fluxo e vendas nos *shopping centers*. Segundo dados da Cielo, a performance operacional do varejo durante o trimestre foi novamente positiva com um crescimento de 2,6% nas vendas do setor em relação ao mesmo período do ano anterior. O XP Malls seguiu o desempenho positivo do segmento, onde tivemos como destaques: (i) Vendas/m² de R\$ 1.911 (+10,9% YoY), recorde histórico para o Fundo; (ii) Inadimplência Líquida de -1,0% (-0,2 p.p. YoY); (iii) NOI/m² de R\$ 127,71 (+10,7% YoY), recorde histórico para o Fundo. Divulgamos ainda durante o 4T23 a conclusão das aquisições de 6,0% do Shopping da Bahia, 10,0% do Plaza Sul Shopping e 8,0% do Praia de Belas Shopping Center, além da assinatura de *MoU* para alienação de 17,50% do Caxias Shopping (transação concluída no 1T24) e a inauguração da terceira expansão do Catarina Fashion Outlet. Adicionalmente, em jan/24, tivemos a conclusão das aquisições de 5,0% do Plaza Sul Shopping, 35,0% do Shopping Estação e a realização de amortização extraordinária de aproximadamente R\$ 88 milhões nos CRIs das 469ª e 470ª séries da 1ª Emissão da True Securitizadora. Por fim, em fev/24, o Fundo anunciou o encerramento da sua 10ª emissão de cotas com uma captação de aproximadamente R\$ 1 bilhão.

Carta do Gestor (02/02)

Setor de Galpões Logísticos: o XPLG encerrou o 4T23 com 2,3% de vacância física - mantendo o menor patamar desde setembro de 2019. Outro importante destaque foi a distribuição de rendimentos de R\$ 0,78/cota/mês no último trimestre de 2023, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de 8,6%, considerando a cota de fechamento de dezembro de 2023 (R\$ 108,90). Em 13/11/23, para neutralizar integralmente o impacto da amortização do fundo GTLG11, divulgado no Relatório Gerencial de setembro de 2023, foi concluída a cessão definitiva de aproximadamente 54% dos recebíveis das parcelas futuras da venda de imóveis divulgada no Fato Relevante de 04/07/22, gerando um ganho de capital de aproximadamente R\$ 15,4 milhões. Em 29/12/23, o Fundo divulgou Fato Relevante referente à aquisição indireta (realizada por meio do NE Logistic FII) de 10% da fração ideal do imóvel locado para a Unilever (contrato atípico) localizado em Cabo de Santo Agostinho/PE, de maneira que o NE Logistic FII passou a ter 100% da propriedade do referido imóvel. O preço de aquisição foi de R\$ 9,2 milhões (vide detalhes do pagamento na página 16). Por fim, em 26/01/24, o Fundo divulgou a marcação a valor justo dos imóveis do seu portfólio na data-base de dezembro de 2023. Os laudos elaborados pela Colliers foram submetidos à apreciação da auditoria independente e geraram o impacto de +1,8% ou R\$ 1,37 por cota no patrimônio líquido contábil do Fundo.

Setor de Galpões Industriais: o XPIN encerrou o 4T23 com 10,4% de vacância física – o menor patamar desde o mês de junho de 2021. A absorção líquida positiva decorreu da celebração de um novo contrato de locação com empresa que atua no segmento de transmissão de energia sobre a área bruta locável de 2.101,32 m² no condomínio Barão de Mauá. A inadimplência líquida encerrou o trimestre em 7,3% da Receita de Locação mensal do Fundo. Deste valor, 74% é decorrente do inadimplemento de uma única locatária. Após o esgotamento das tratativas extrajudiciais sem que fosse verificada uma solução efetiva quanto ao referido inadimplemento, o XPIN contratou um assessor legal a fim de obter, por vias judiciais, a devida quitação pretendida. Nesse contexto, no quarto trimestre de 2023, foram propostas pelo XPIN, de forma apartada e não cumulativa, a ação de despejo por falta de pagamento bem como a ação de execução por título extrajudicial. Na presente data, ambas as ações permanecem em curso, observados os ritos e os prazos processuais específicos, de forma que tanto o XPIN, quanto a locatária, seguem apresentando manifestações no âmbito de cada uma das ações. Caso a inadimplência não seja equacionada, o Fundo poderá sofrer novos impactos na distribuição de rendimentos dos próximos meses. Por fim, as diretrizes de atuação da Gestora seguem em prol da redução da vacância e da reciclagem de portfólio com vistas à diminuição das obrigações contraídas pelo Fundo.

Setor de Lajes Corporativas: O Fundo encerrou 2023 com o menor nível de vacância física desde junho de 2021 e com a realização de 2 transações de venda importantes sob a ótica de fluxo de caixa – uma no valor total de R\$ 200,7 milhões celebrada em março de 2023 e outra de R\$ 7,5 milhões formalizada em agosto de 2023. Em 26/10/23 e 15/12/23, o Fundo divulgou Fatos Relevantes sobre as seguintes locações respectivamente: (i) 19º pavimento do Ed. Faria Lima Plaza, com ABL de 2.041,13 m², com prazo de vigência de 6 anos e 45 dias; e (ii) 15º andar do Ed. Itower, com ABL de 1.519,20 m², com prazo de vigência de 5 anos. Com isso, a vacância do Fundo foi reduzida para 43%. Ademais, conforme fato relevante de 12/12/23, o Fundo realizou a contratação da Grow para assessoria financeira e estratégica na coordenação de um processo de venda, parcial ou integral, dos imóveis que integram a carteira do Fundo, na renegociação das obrigações contraídas e eventualmente na amortização do Fundo. Quanto a esse processo, a Gestora esclarece que recebeu algumas propostas e, tão logo conclua as avaliações e negociações, deverá convocar uma assembleia do Fundo para que possa ser deliberado o caminho a seguir em relação aos ativos e ao próprio Fundo em si. A expectativa é que no 1º semestre de 2024 tenhamos novidades sobre o tema. Além disso, em 26/01/24, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre o impacto negativo de 4,28% no patrimônio líquido contábil decorrente da reavaliação a valor justo dos ativos na data-base de dezembro/2023. Os laudos foram emitidos pela empresa especializada Colliers e serão objeto de análise na auditoria das demonstrações financeiras do exercício social de 2023. Os principais fatores de impacto no *valuation* dos ativos foram: (i) curva mais longa de absorção das áreas vagas – em consonância com o contexto atual dos mercados onde estão inseridos os edifícios; e (ii) pressão baixista dos preços diante de uma elevada oferta de escritórios, sobretudo em Alphaville. Por fim, a Gestora segue no trabalho de prospecção de potenciais novas áreas de locação, tanto em Alphaville (Barueri/SP) quanto em São Paulo/SP.



2. Performance dos Fundos

XP Malls



Destaques do 4º Trimestre de 2023 (01/04)

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: 7,6%

SSR: 3,7%

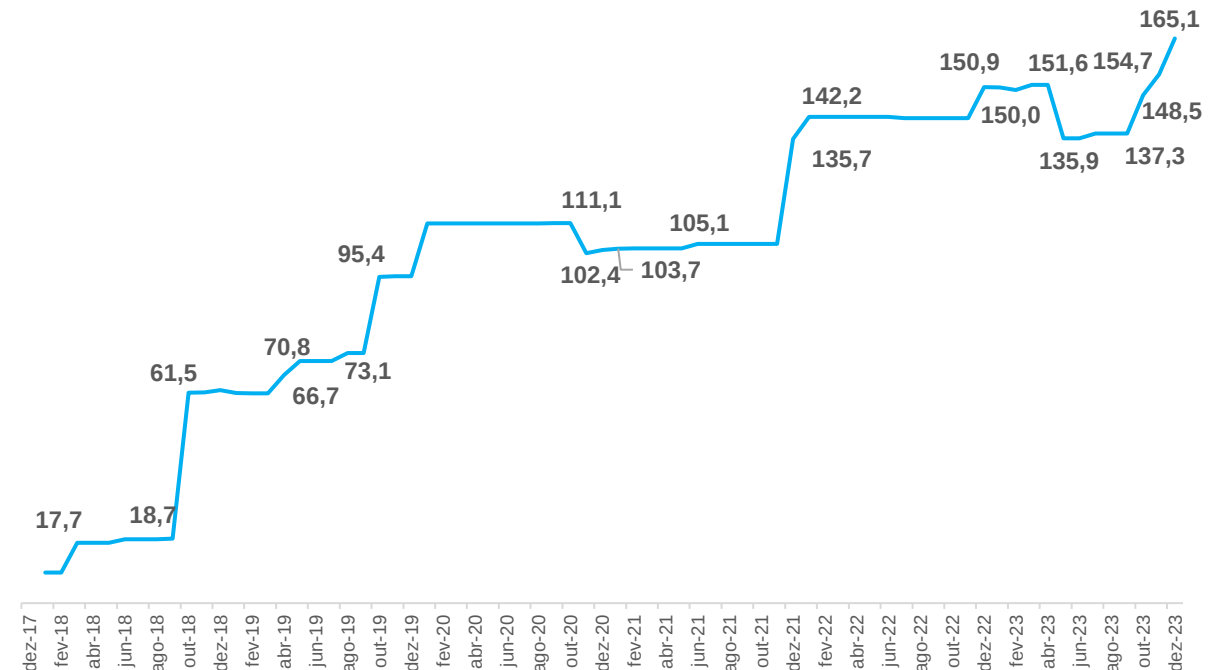
Vendas/m²: R\$ 1.911 | +10,9% vs. 4T22

Taxa de Ocupação: 95,6%

Inadimplência Líquida: -1,0%

Descontos / Faturamento: 2,9%

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



No mês de out/23 tivemos a conclusão do aumento de participação de 6,0% no Shopping da Bahia e inauguração da terceira expansão do Catarina Fashion Outlet. Em nov/23 houve a aquisição adicional de 10,0% do Plaza Sul Shopping e 8,0% do Praia de Belas Shopping Center. Adicionalmente, em dez/23 tivemos a inclusão dos dados de ABL das aquisições de 35,0% do Shopping Estação e 5,0% do Plaza Sul Shopping.

Destaques do 4º Trimestre de 2023 (02/04)

Aquisição Adicional Shopping da Bahia



Shopping da Bahia

Em 18/10/23, o fundo realizou a aquisição da fração ideal de 6,0% do Shopping da Bahia (“3º Fechamento” ou “Aquisição”) da Salvador Empreendimentos e Participações Ltda (“Vendedora”), empresa detida pela CPPIB Salvador Holding Inc. O preço integral de aquisição pago pelo Fundo foi de R\$ 115.159.351,66 para a Vendedora do ativo. Após o 3º Fechamento, o XP Malls tornou-se detentor de 18,10% do Shopping da Bahia.

[Clique Aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo.

Aquisição Adicional Plaza Sul Shopping



Plaza Sul Shopping

O Fundo anunciou em 21/11/23, a conclusão da aquisição da fração ideal de 10,0% do Plaza Sul Shopping (“Transação” ou “Aquisição”). Diante da superação das condições precedentes pendentes da Aquisição, o Fundo realizou em 21/11/23, o pagamento da parcela à vista no valor de R\$ 30.000.000,00. Adicionalmente, o XP Malls realizará ainda o pagamento de R\$ 30.000.000,00 após 12 meses da primeira parcela com a correção de 100% do CDI do respectivo período. Consequentemente, após a conclusão da Transação, o Fundo passou a deter 20,0% do Plaza Sul Shopping.

[Clique Aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo.

Destaques do 4º Trimestre de 2023 (03/04)

Aquisição Parcial Praia de Belas Shopping Center



Praia de Belas Shopping Center

Em 21/11/23, o Fundo concluiu a aquisição da fração ideal de 8,0% do Praia de Belas Shopping Center. O valor total da Transação (sem considerar possível pagamento de Earn-Out, conforme abaixo definido) é de R\$ 60.350.548,57 a ser pago pelo XP Malls, conforme parcelamento abaixo:

- I. o montante de R\$ 30.175.274,28 em 21/11/23;
- II. o montante de R\$ 30.175.274,28 em 29/05/24, com correção por IPCA de 21/11/23 até a data do pagamento;
- III. caso aplicável, o montante pago à título de earn-out em 27/02/26, calculado conforme fórmula abaixo:

Onde:

$$\frac{((NOI\ Caixa_{2025} - NOI\ Caixa_{2023}) \times 8\%)}{9\%}$$

- *NOI Caixa₂₀₂₅ refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) em 2025*
- *NOI Caixa₂₀₂₃ refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) em 2023*

[Clique Aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo.

Alienação Parcial do Caxias Shopping



Caxias Shopping

O Fundo assinou um memorando de entendimentos ("MoU") para alienação da fração ideal de 17,5% do Caxias Shopping. O valor total da Alienação concluída em jan/24 (sem considerar o possível pagamento de Earn-Out) é de R\$ 65.887.226,84, subdividido em duas parcelas, conforme demonstrado abaixo:

- I. o montante de R\$ 52.709.781,47 foi recebido pelo Fundo em 31/01/24;
- II. o montante de 13.177.445,37 será recebido pelo Fundo em julho de 2024, devidamente atualizado pela variação do IPCA-IBGE, desde 31/01/24 até o seu efetivo pagamento.
- III. caso aplicável e limitado a R\$ 4.112.773,16, o montante pago à título de earn-out em 28/02/25, calculado conforme fórmula abaixo:

Onde:

$$\frac{((NOI\ Caixa_{2024} - NOI\ Caixa_{2023}) \times 17,50\%)}{8,75\%}$$

- *NOI Caixa₂₀₂₄ refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) em 2024*
- *NOI Caixa₂₀₂₃ refere-se ao resultado operacional líquido total (base caixa de 100% do ativo) em 2023*

Destaques do 4º Trimestre de 2023 (04/04)

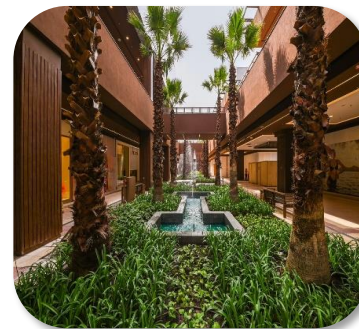
Inauguração da Terceira Expansão do Catarina Fashion Outlet

Em 10/10/23 o Catarina Fashion Outlet ("CFO") inaugurou mais uma fase de expansão ("Expansão III"), que conta com 21.700 m² de ABL em mais de 120 novas lojas. A Expansão III inaugurou com mais de 90% de sua ABL locada e a maioria das lojas já abertas ao público. Dentre os principais objetivos dessa nova fase de expansão no ativo, temos: (i) aumentar a oferta de alimentação no CFO; (ii) complementar o mix de lojas com segmentos pouco explorados no ativo; e (iii) aumentar o tempo de permanência do cliente no empreendimento.

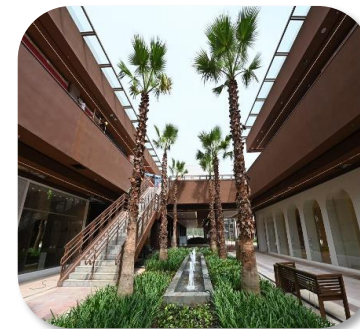
O Fundo desembolsou cerca de R\$ 13.368,25/m² para a construção da ABL de sua participação na Expansão III. Utilizando como premissa o valor por m² calculado com base no último laudo de avaliação do shopping existente (pré-Expansão III), a gestora estima que após a conclusão da reavaliação anual de ativos do fundo teremos um impacto positivo de até R\$ 5,98/cota em sua cota patrimonial, considerando a data base de out/23 e o número de cotas do XP Malls pré-10ª emissão de cotas. Vale destacar que se trata de uma estimativa inicial e cujo impacto efetivo dependerá do laudo de avaliação do ativo pós-Expansão III.



Catarina Fashion Outlet após a Expansão III



Corredores Centrais



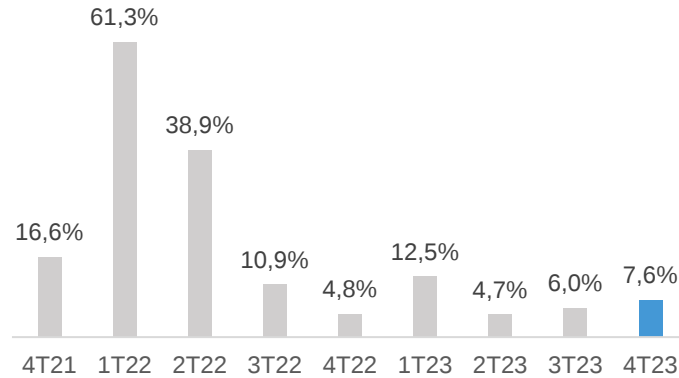
Entrada Frontal



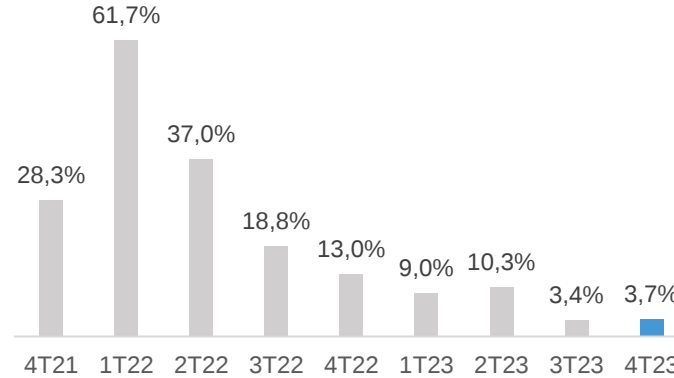
Acesso ao piso superior

Indicadores Operacionais – 4T23

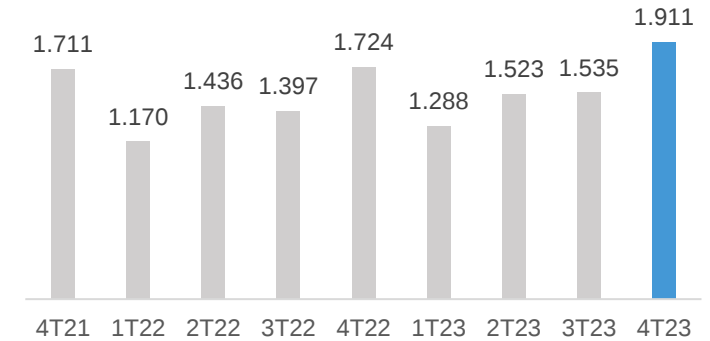
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



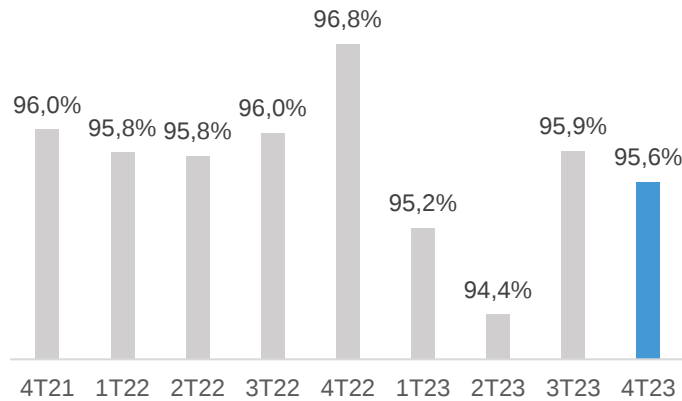
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



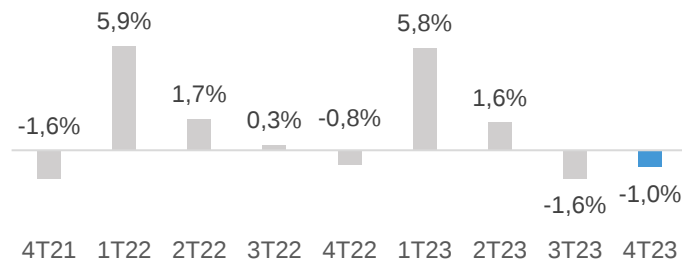
Vendas/m² (R\$; média mensal)



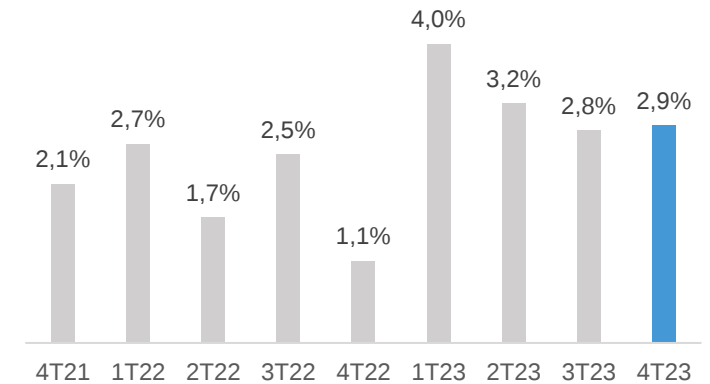
Taxa de Ocupação



Inadimplência Líquida



Descontos / Faturamento



Resultado do Fundo

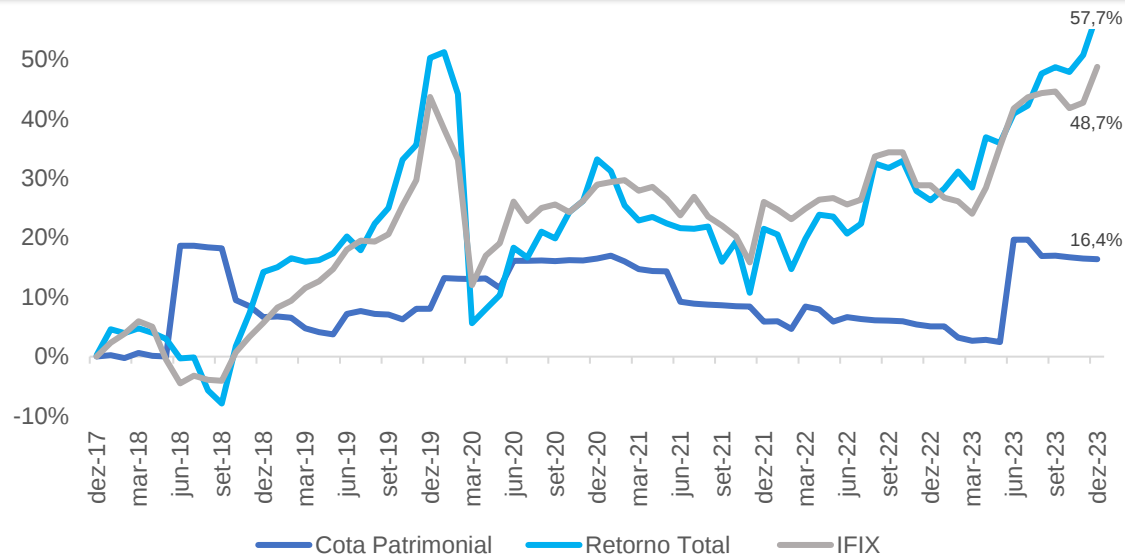
Fluxo Financeiro	2T2022	3T2022	4T2022	Ano (2022)	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Ano (2023)
Receitas	44.545.302	48.607.426	64.291.476	197.060.419	62.333.522	62.238.045	88.520.533	99.726.186	312.818.286
Receita Imobiliária	42.019.842	46.232.715	57.827.965	180.230.916	44.889.267	57.685.146	61.452.374	82.791.190	246.817.977
Lucro Imobiliário	0	0	0	1.332.587	11.155.865	0	8.113.356	0	19.269.221
Receitas FII	1.972.821	1.770.374	1.677.455	7.579.154	2.449.536	1.933.970	3.241.453	2.458.175	10.083.134
Receita Renda Fixa	552.638	604.337	4.786.056	7.917.760	3.838.855	2.618.929	15.713.350	14.476.821	36.647.953
Despesas	-6.255.034	-7.704.219	-10.188.226	-28.261.732	-12.050.184	-11.228.005	-14.425.303	-15.063.100	-52.766.591
Despesas Operacionais	-3.935.216	-4.206.835	-4.720.333	-16.976.637	-4.929.985	-5.072.797	-6.673.361	-7.279.240	-23.955.383
Despesa Financeira	0	-5.364.823	-8.100.732	-13.465.555	-7.120.199	-6.155.208	-7.751.941	-7.783.860	-28.811.208
Reserva de Contingência	-2.319.818	1.867.439	2.632.839	2.180.460	0	0	0	0	0
Resultado	38.290.268	40.903.207	54.103.250	168.798.686	50.283.339	51.010.040	74.095.230	84.663.086	260.051.694
Rendimento distribuído	38.297.233	40.725.838	47.403.724	161.921.791	50.088.133	52.219.543	69.854.363	82.295.309	254.457.620
Distribuição média / cota	0,68	0,73	0,81	0,71	0,78	0,82	0,84	0,89	0,83
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas	0	0	2.075.543	2.075.543	0	1.279.732	3.983.837	0	5.263.569

No 4T23 tivemos um **crescimento de 10% na distribuição média/cota**, em relação ao 4T22. O Fundo fechou o mês de dez/23 com aproximadamente R\$ 377,6 mm de caixa.

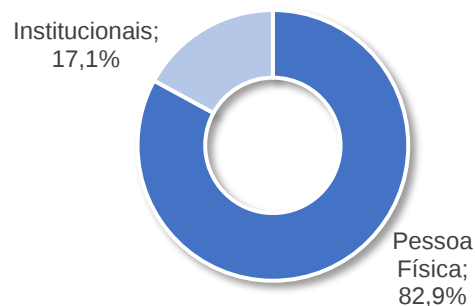
O XP Malls encerrou o mês de dez/23 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente **R\$ 0,13/cota**, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Evolução da Cota do XP Malls

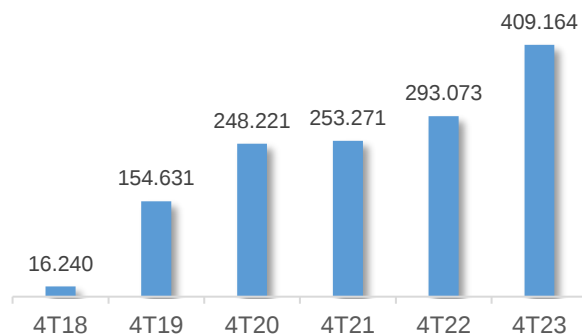
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



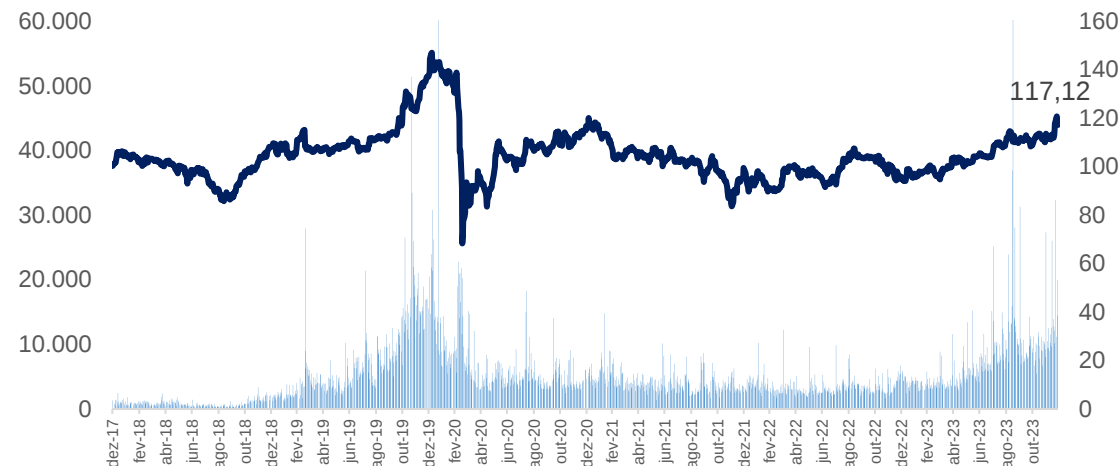
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas



Volume Diário de Negociação (R\$ mil) e Preço Diário da Cota (R\$)



O 4T23 foi marcado pelos seguintes *highlights*:

- Volume negociado total de R\$ 643 milhões (+199,0% em relação ao 4T22). O crescimento de liquidez foi alavancado pelas últimas emissões de cotas do Fundo, além da entrada do XP Malls na carteira de diversos *ETFs* internacionais.
- A cota do fundo no mercado secundário teve uma performance acima da valorização do IFIX durante o mesmo período (7,35% vs 4,91%).
- O Fundo manteve-se entre os maiores FIIs da B3 em termos de quantidade de cotistas (409.164).

Contas a Pagar

Obrigações (i)	Securitizadora	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – Catarina	True Securitizadora	160,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	True Securitizadora	171,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	True Securitizadora	216,2	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	True Securitizadora	112,3	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
Total		660,7					

XP Log



Destaques do 4º Trimestre de 2023

Highlights

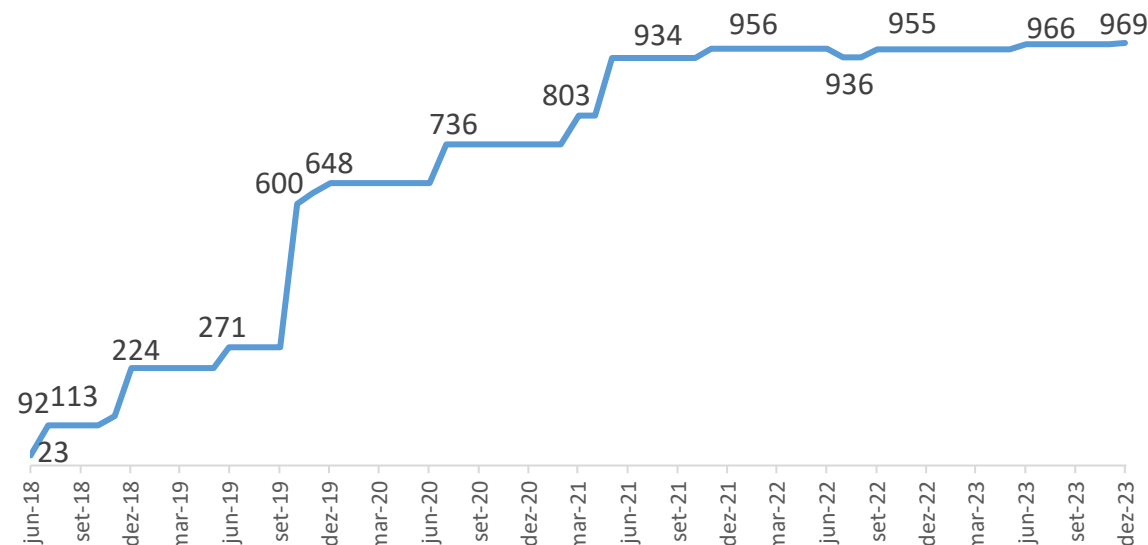
- O Fundo encerrou o 4T23 com **2,3% de taxa de vacância física** dos imóveis – mantendo o menor nível desde setembro de 2019.
- O **rendimento mensal** manteve o patamar de R\$ 0,78/cota no 4T23, resultando no **dividend yield anualizado** de **8,6%** considerando a cota de fechamento de dezembro de 2023 (**R\$ 108,90**).
- Em 13/11/23, para **suprimir integralmente o prejuízo** decorrente da amortização do **fundo GTLG11**, divulgado no Relatório Gerencial de setembro de 2023, foi concluída a **cessão definitiva de aproximadamente 54% dos recebíveis** decorrentes das parcelas a receber da venda de imóveis divulgada no Fato Relevante de 04 de julho de 2022, gerando um **ganho de capital de aproximadamente R\$ 15,4 milhões para o Fundo**.
- Em 29/12/23, o Fundo divulgou Fato Relevante referente à **aquisição indireta de 10% da fração ideal** do imóvel locado para a Unilever (contrato na modalidade *built-to-suit*), em Cabo de Santo Agostinho/PE. O NE Logistic FII (veículo adquirente) passou a ser o titular de 100% da propriedade deste imóvel. O preço de aquisição foi de R\$ 9,2 milhões e será pago em 2 parcelas: (i) a primeira, no valor de R\$ 6,0 milhões, foi paga à vista; e (ii) a segunda (atualizada pela variação positiva do IPCA), no valor de R\$ 3,2 milhões, será paga ao final de 6 meses contados da primeira parcela.
- Em 26/01/24, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre o impacto de **+1,8%** no patrimônio líquido contábil decorrente da reavaliação a valor justo dos ativos na data-base de dezembro/2023.

Fonte: XP Asset Management

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 968.804 m² (vide evolução abaixo)

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.



Vacância Física (% da ABL): 2,3%;

Vacância Financeira (% da ABL): 2,3%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,0%



asset
management

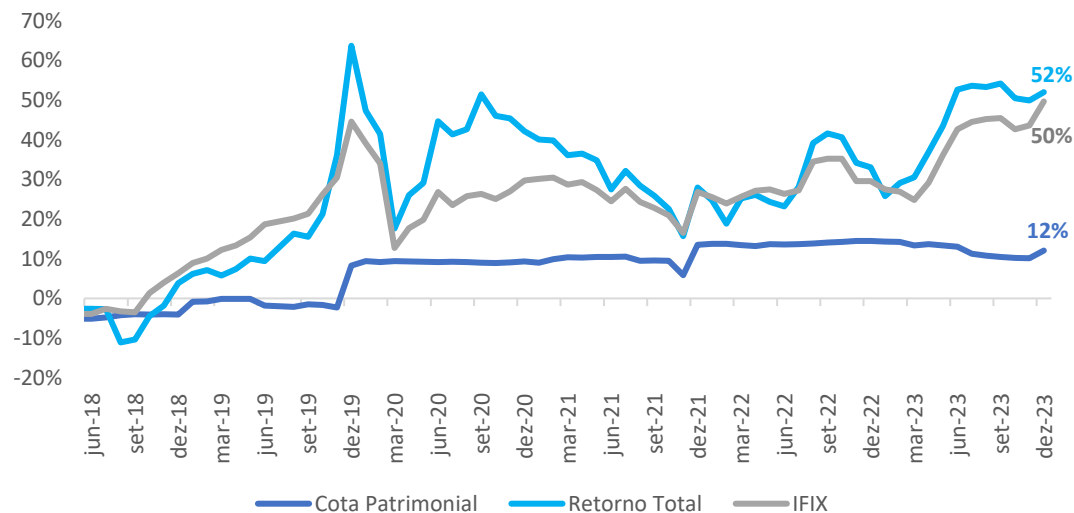
Resultado do XP Log

Fluxo Financeiro (R\$)	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	12 meses
Receitas¹	71.436.036	68.344.449	63.249.905	94.395.757	297.426.147
Receita de Locação	61.596.024	58.979.228	70.433.665	65.866.245	256.875.162
Lucros Imobiliários	4.337.454	4.337.454	-12.081.851	18.815.572	15.408.630
Receitas Rendimentos FII	4.412.212	4.437.190	2.458.824	2.261.711	13.569.937
Resultado Vendas FII	0	0	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.090.346	590.577	2.439.267	7.452.228	11.572.418
Despesas²	-9.210.495	-7.924.881	-11.127.957	-13.416.585	-41.679.917
Despesas Imobiliárias	-2.880.670	-1.321.496	-1.420.696	-1.544.533	-7.167.395
Despesas Operacionais	-5.290.945	-5.563.613	-6.498.765	-6.256.354	-23.609.677
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.038.880	-1.039.772	-3.208.496	-5.615.697	-10.902.845
Resultado Base	62.225.542	60.419.568	52.121.948	80.979.172	255.746.229
Rendimento Distribuído³	60.164.355	61.790.419	63.416.483	69.296.090	254.667.347
Distribuição Média Mensal / cota*	0,74	0,76	0,78	0,78	0,77
Quantidade de Cotas no Fechamento	27.101.061	27.101.061	27.101.061	29.613.233	
Saldo de Distribuição Acumulada por Cota				0,07	

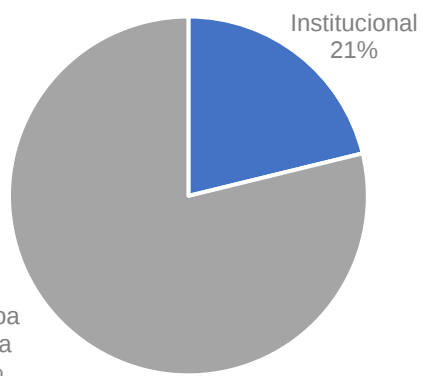
¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (proprietário dos imóveis situados 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.

Evolução da Cota do XP Log

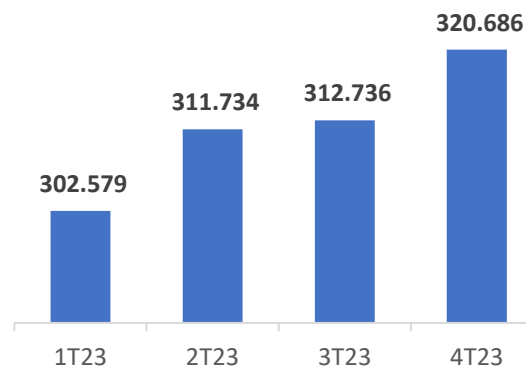
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



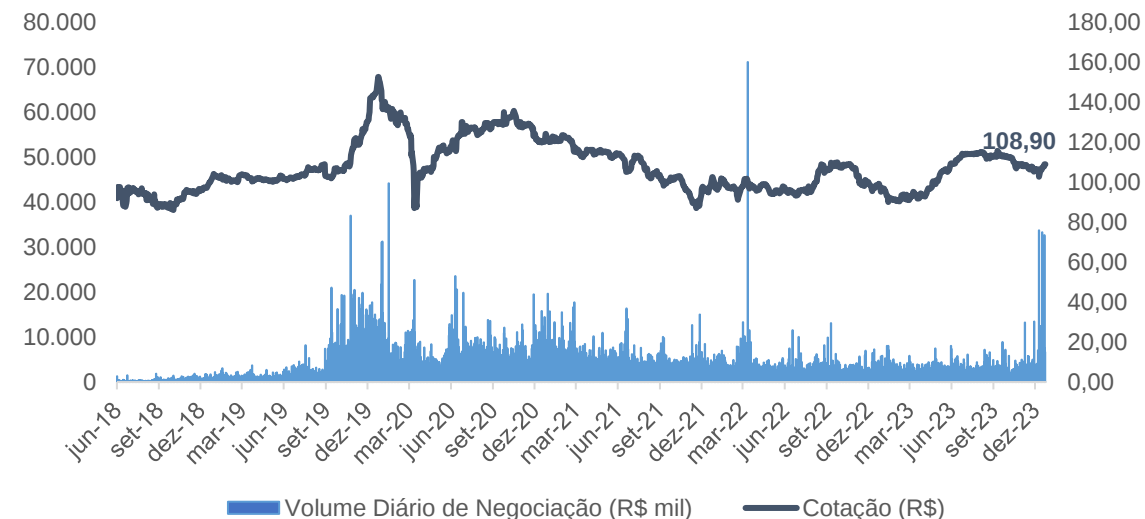
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



Volume Diário de Negociação (R\$ mil) e Preço Diário da Cota (R\$)

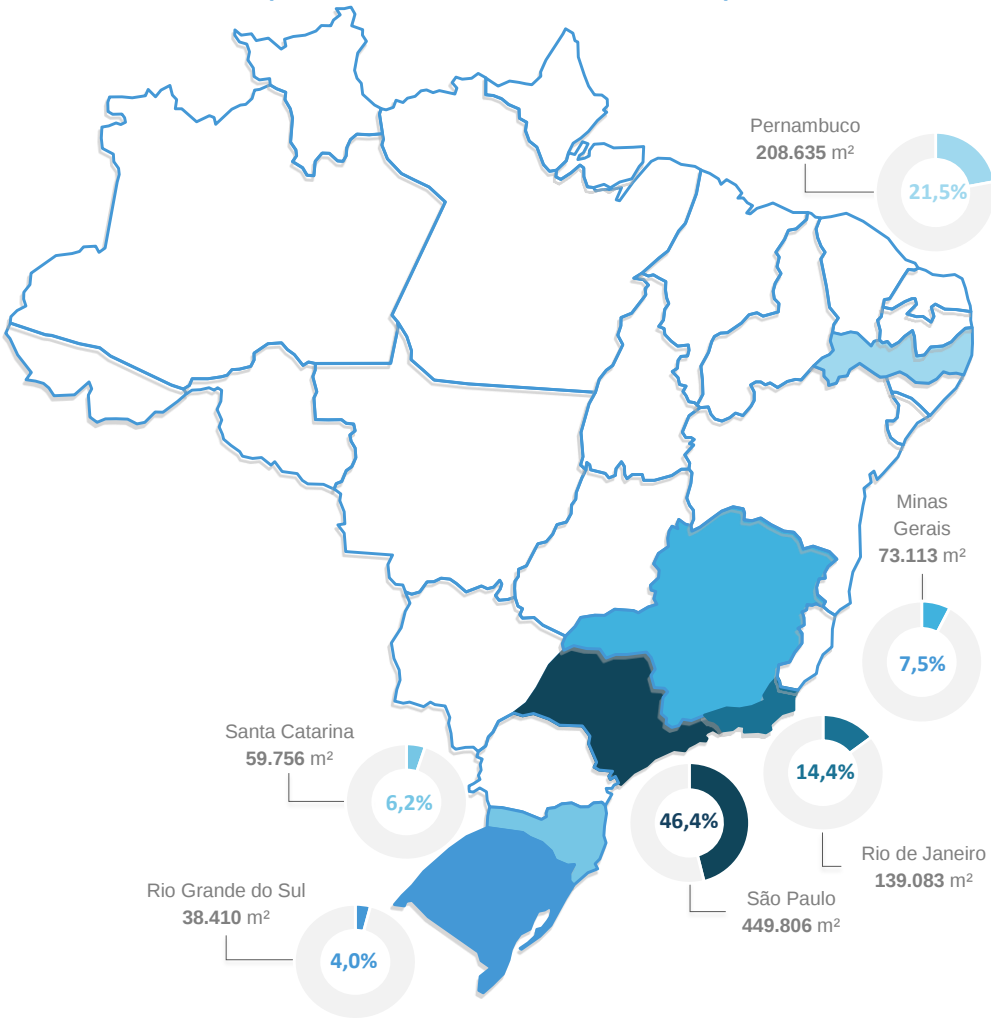


No 4T23, foi negociado o volume total de R\$ 356,3 milhões sob o *ticker* XPLG11, o que representou aumento de **53,6%** no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

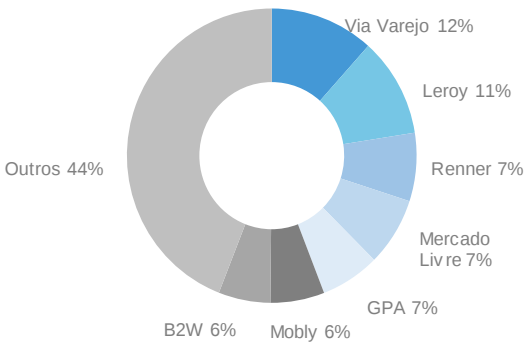
O valor de mercado da cota de fechamento do 4T23 foi de **R\$ 108,90** – cerca de 3,9% abaixo do valor de mercado da cota de fechamento do 3T23 e aproximadamente 2,9% abaixo do valor da cota patrimonial.

Detalhamento do XP Log – 4T23

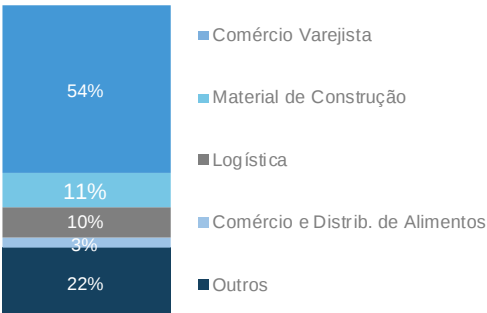
Distribuição Geográfica
(ABL Total e % da ABL Total)



Locatários
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários
(% da Receita Imobiliária)



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	46
Módulos Anexos realizados	148	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física²	2,3%
Área construída¹	968.804 m²	Vacância financeira	2,3%

*Inclui os empreendimentos em construção e foi calculada com base na participação efetiva do Fundo em cada ativo.

Contas a Pagar

Obrigações	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Início	Indexador	Vencimento	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) ¹	46,03	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série II ²	130,90	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal
CRI 176 – Série II ³	69,97	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência
Total	246,90					

¹, ², e ³ Vide detalhes na lâmina gerencial mensal publicada na CVM.

XP Industrial



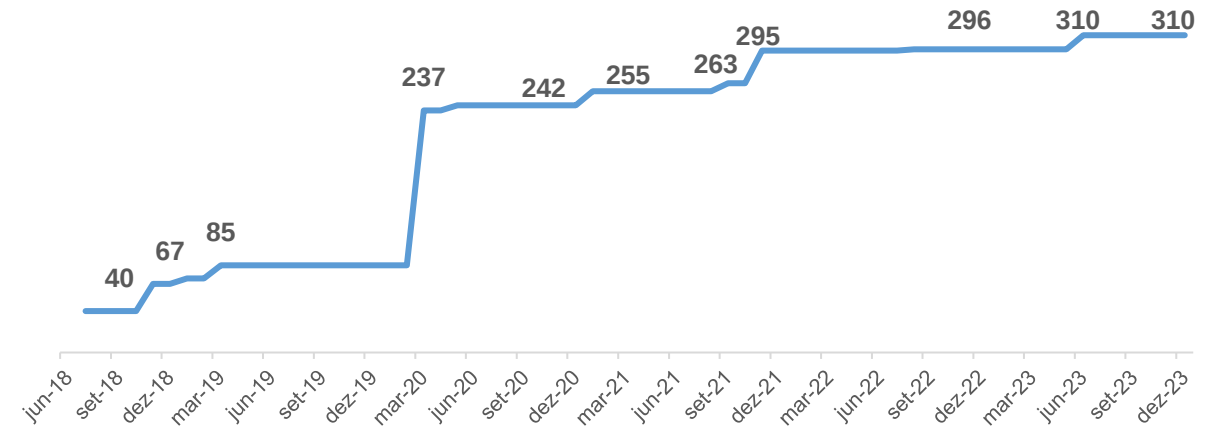
Destaques do 4º Trimestre de 2023

Highlights

- No 4T23, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,89/cota em rendimentos, o que equivale a um **dividend yield anualizado de 9,4%** considerando a cota de mercado no fechamento de dezembro de 2023 (R\$ 80,20).
- O **rendimento mensal** foi de R\$ 0,63/cota, o que representou uma redução de R\$ 0,02/cota/mês em relação ao trimestre anterior. O impacto negativo decorreu **das inadimplências**, sendo a maior delas objeto do Fato Relevante de 07/02/2024. O Fundo adotou as medidas jurídicas aplicáveis e qualquer novidade será divulgada tempestivamente ao mercado.
- O Fundo encerrou o último trimestre de 2023 com **taxa de vacância física de 10,4%** – o menor patamar desde junho de 2021. A **absorção líquida positiva** do trimestre decorreu da celebração de um **novo contrato de locação** com empresa que atua no segmento de transmissão de energia sobre a **área bruta locável de 2.101,32 m²** no condomínio Barão de Mauá.

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 309.978 m² (vide evolução abaixo)



¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

Vacância Física (% da ABL): 10,4%

Vacância Financeira (% da ABL): 10,4%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 7,3%

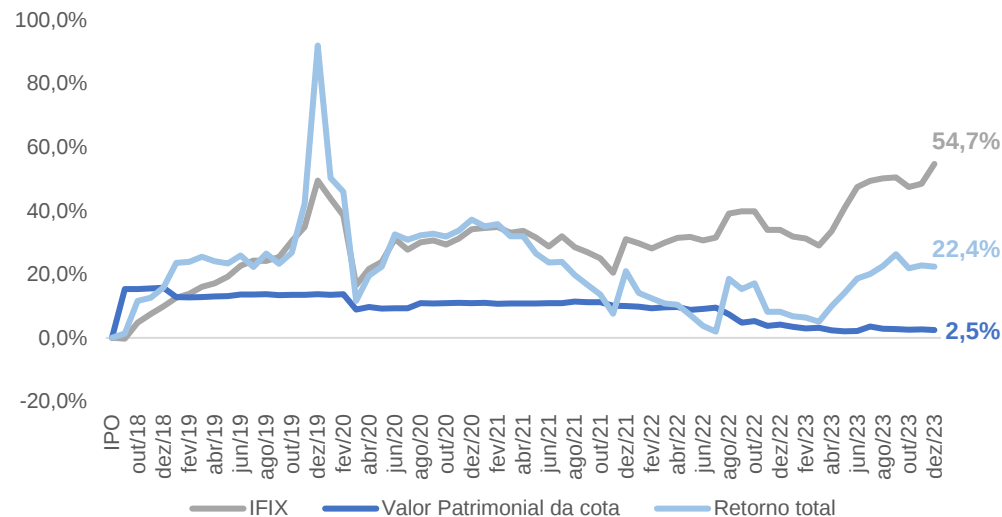
Resultado do XP Industrial

Fluxo Financeiro	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	12 meses
Receitas ¹	17.211.024	17.270.024	19.006.300	18.364.679	71.852.027
Receita de Locação	16.190.501	16.561.913	18.077.227	17.716.603	68.546.245
Receita FII	303.297	309.177	207.933	157.107	977.515
Receita LCI e Renda Fixa	717.225	398.933	721.140	490.969	2.328.267
Despesas ²	-3.805.438	-4.695.717	-5.241.214	-5.306.990	-19.049.359
Despesas Imobiliárias	-652.472	-592.575	-570.366	-525.366	-2.340.778
Despesas Operacionais	-1.417.568	-1.581.438	-1.774.747	-1.885.434	-6.659.186
Despesas Financeiras	-1.735.398	-2.521.704	-2.896.102	-2.896.191	-10.049.395
Resultado Base (a)	13.405.586	12.574.307	13.765.086	13.057.689	52.802.668
Resultado Não-recorrente (b) ³	0	0	-815.815	0	-815.815
Resultado Base (a) + (b)	13.405.586	12.574.307	12.949.271	13.057.689	51.986.853
Rendimento Distribuído	13.943.323	13.943.323	13.943.323	13.514.298	55.344.266
Resultado Média Mensal / cota	0,62	0,59	0,60	0,61	0,61
Distribuição Média Mensal / cota	0,65	0,65	0,65	0,63	0,65
%Distribuição	104%	111%	108%	103%	106%
Total de cotas	7.150.422	7.150.422	7.150.422	7.150.422	

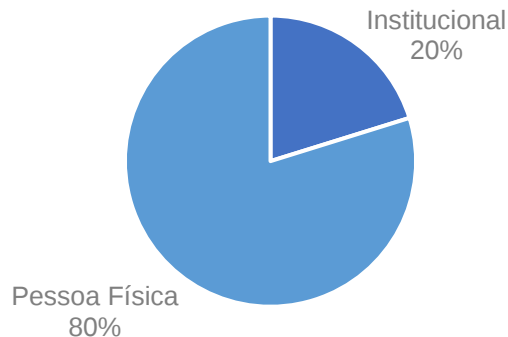
¹ Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Resultado Cotas FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo Fundo. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. ² Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações de securitização. ³ Resultado não recorrente decorrente da amortização integral de cotas do GTLG11. Fonte: XP Asset.

Evolução da Cota do XP Industrial

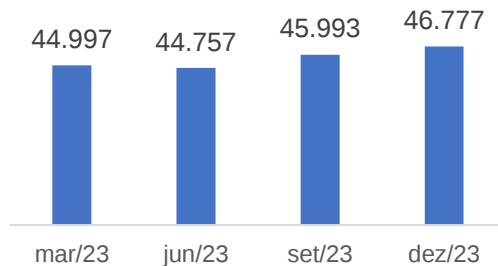
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



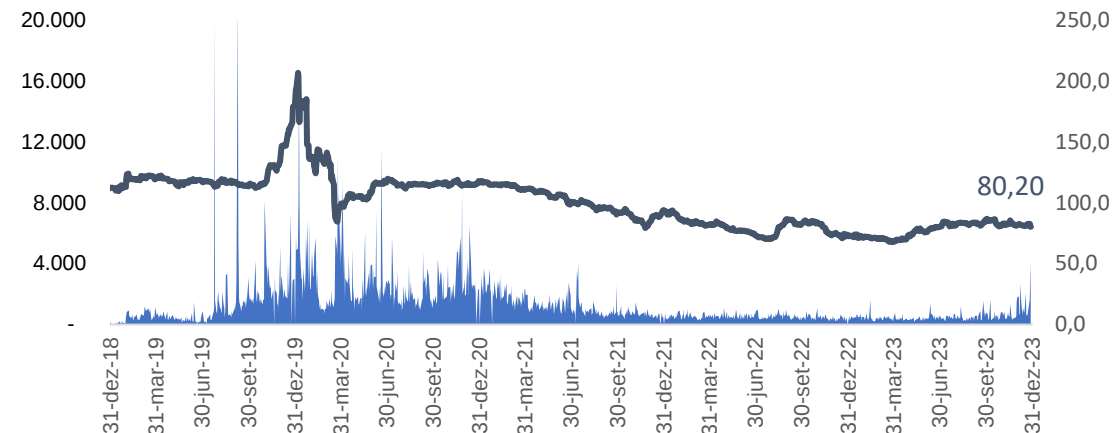
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



Volume Diário de Negociação (R\$ mil) e Preço Diário da Cota (R\$)



No 4T23, foi negociado o volume total de R\$ 49,5 milhões sob o *ticker* XPIN11, o qual representou um **aumento de 64,4%** no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

O valor de mercado da cota de fechamento do 4T23 foi de R\$ 80,20, **cerca de 6,7% abaixo do valor da cota de mercado** de fechamento do 3T23 e **21,8% abaixo da cota patrimonial**.

Detalhamento do XP Industrial – 4T23



Barão de Mauá
Atibaia / Jarinu, SP
Rod Dom Pedro I, km 87,5, Ponte Alta
Área Construída: 59.212 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,6-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



CEA
Atibaia / Jarinu, SP
Av. Tégula, 888, Ponte Alta
Área Construída: 36.545 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 8,5-8,8
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Gaia
Atibaia / Jarinu, SP
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal
Área Construída: 96.223 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Jundiaí I
Jundiaí, SP
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Industrial
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10,0-10,5
Capacidade do Piso (ton/m²): 3

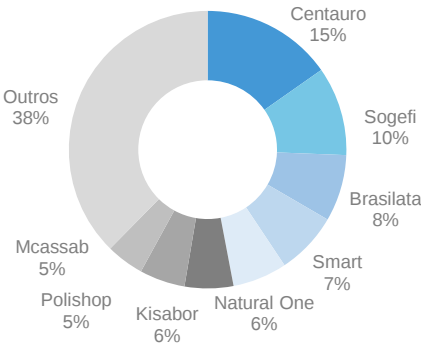


Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 51 - Bairro Castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 7,4-10,7
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

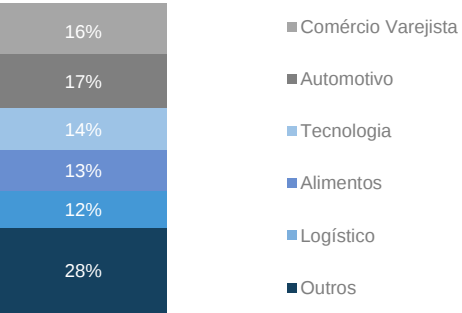


Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 28.940 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,0-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Locatários
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários
(% da Receita Imobiliária)



Overview

Condomínios	7	Inadimplência	7,3%
Módulos Anexos performados	105	Vacância física	10,4%
Locatários	35	% de Contratos Atípicos	15%
Área Bruta Locável – ativos performados	309.978	% de Contratos Típicos	85%

Contas a Pagar

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Edifício Tucano ¹	True Securitizadora	2110790766	102,58	15 anos	out/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	set/36	Mensal ¹
CRI Edifício C ²	True Securitizadora	22D1075750	56,78	15 anos	mai/22	IPCA + 7,50% (a.a.)	abr/37	Mensal ¹
Total			159,36					

¹ A série será paga no prazo de 179 meses, com carência de amortização e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

² A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

XP Properties



Destques do 4º Trimestre de 2023

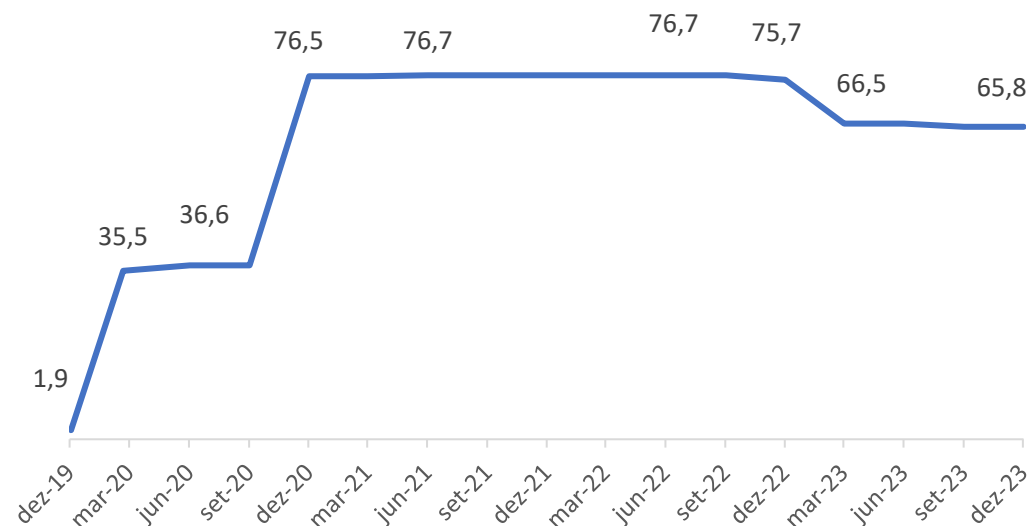
Highlights

- No 4T23, o Fundo distribuiu um **total de R\$ 0,30/cota em rendimentos**, o que equivale a um *dividend yield* anualizado de 5,3% considerando a cota a mercado de fechamento de dezembro de 2023 (R\$ 22,78).
- Em 26/10/23 e 15/12/23, o Fundo divulgou Fatos Relevantes sobre as seguintes **locações** respectivamente: (i) **19º pavimento do Ed. Faria Lima Plaza, com ABL de 2.041,13 m²**, com prazo de vigência de 6 anos e 45 dias; e (ii) **15º andar do Ed. Itower, com ABL de 1.519,20 m²**, com prazo de vigência de 5 anos. Com isso, a vacância do Fundo foi reduzida para 43%.
- Em 12/12/23, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre a **contratação da Grow** para assessoria financeira e estratégica na coordenação de um processo de venda, parcial ou integral, dos imóveis que integram a carteira do Fundo, na renegociação das obrigações contraídas e eventualmente na amortização do Fundo.
- Em 26/01/24, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre o impacto de **-4,28%** no patrimônio líquido contábil decorrente da reavaliação a valor justo dos ativos na data-base de dezembro/2023.

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 65.799 m²

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.



Vacância Física (% da ABL): 43%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,0%

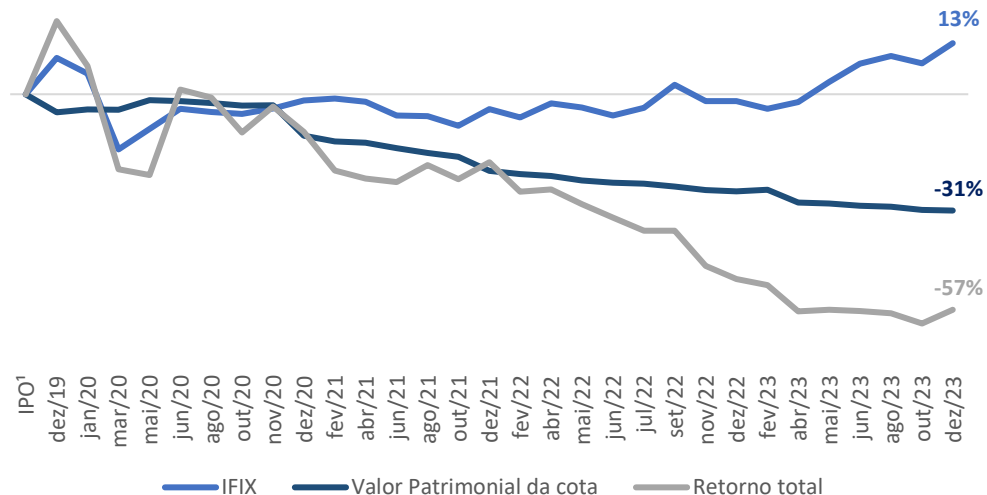
Resultado do XP Properties

Fluxo Financeiro (R\$)	1T23	2T23	3T23	4T23	12 meses
Receitas	7.489.518	7.446.870	8.762.127	8.198.297	31.896.812
Receita de Locação	7.190.462	6.892.837	8.246.980	7.821.544	30.151.823
Receita Rendimentos FII	0	0	0	0	0
Lucros Imobiliários	0	0	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	299.056	554.033	515.147	376.753	1.744.989
Despesas	-3.752.934	-5.049.489	-6.390.185	-6.143.522	-21.336.130
Despesas Imobiliárias	-1.758.276	-1.643.223	-1.551.295	-1.540.656	-6.493.450
Despesas Operacionais	-750.050	-887.241	-824.490	-1.011.640	-3.473.421
Despesas Financeiras	-1.244.608	-2.519.026	-4.014.400	-3.591.226	-11.369.260
Resultado Líquido	3.736.584	2.397.381	2.371.942	2.054.776	10.560.682
Rendimento Distribuído	3.658.086	2.194.851	2.194.851	2.194.851	10.242.639
Resultado por Cota	0,51	0,33	0,32	0,28	1,44
Rendimento por Cota	0,50	0,30	0,30	0,30	1,40
Distribuição média / cota	0,17	0,10	0,10	0,10	0,12
% Distribuição	98%	92%	93%	107%	97%
Quantidade de Cotas no Fechamento	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171

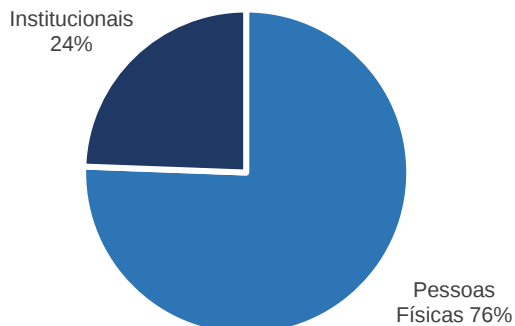
*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Properties

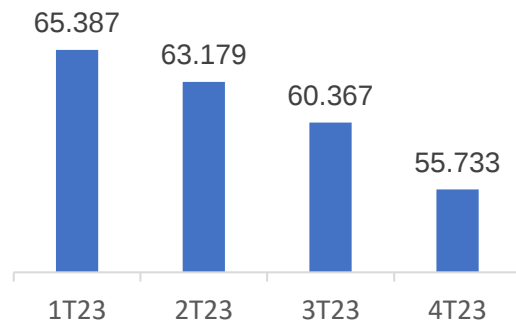
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



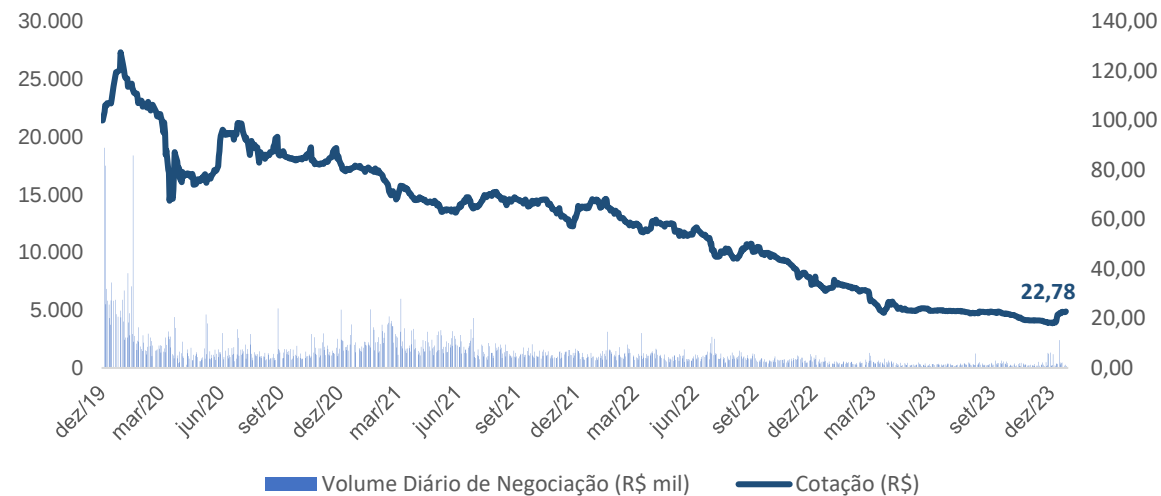
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



Volume Diário de Negociação (R\$ mil) e Preço Diário da Cota (R\$)

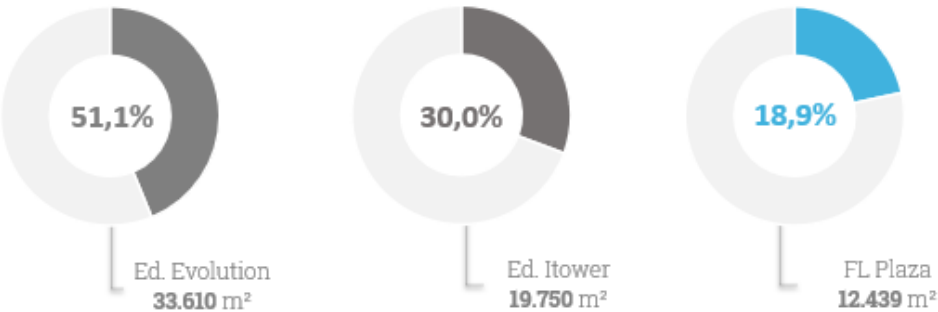


No 4T23, foi negociado o volume total de R\$ 21,9 milhões sob o *ticker* XPPR11, o qual representou um **aumento de 3%** no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

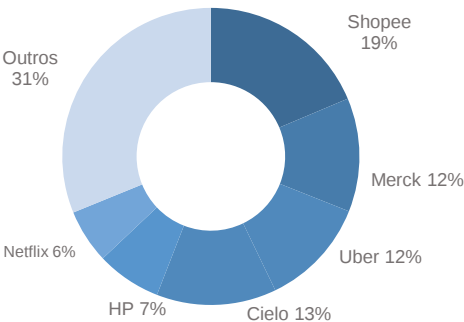
O valor de mercado da cota de fechamento do 4T23 foi de **R\$ 22,78**, cerca de **4,2%** acima do valor de mercado da cota de fechamento do 3T23 e **67% abaixo do valor da cota patrimonial**.

Detalhamento do XP Properties – 4T23

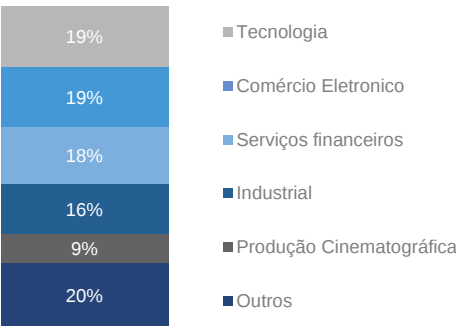
Diversificação Regional
(ABL Total e % da ABL Total)



Locatários
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários
(% da Receita Imobiliária)



Overview

Imóveis performados	3	Número de Locatários	15
Conjuntos prontos	206	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física²	43,0%
Área construída	65.799 m²	Vacância financeira	43,0%

Contas a pagar

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Itower	ISEC	20L0456514	122,49	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI - Itower	ISEC	20L0456719	53,71	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI - Evolution	ISEC	21F0097589	218,02	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
CRI – REC 2017	ISEC	21F0097247	188,85	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			583,07					
Obrigações (ii)		Vendedor		Saldo residual a pagar (R\$'MM)				
SPA - FL Plaza		HSI V Real Estate - FIP		3,51				

1, 2, 3, 4 e 5 Vide detalhes na lâmina gerencial mensal publicada na CVM.

As informações contemplam o efeito das vendas realizadas em março/2023 e agosto/2023, conforme os fatos relevante publicados em 23/03/2023 e 16/08/2023.

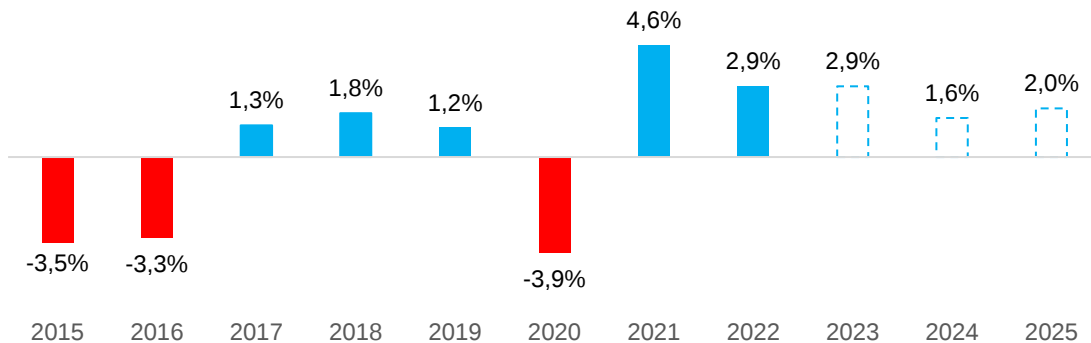
Fonte: XP Asset Management.

A low-angle, upward-looking photograph of two modern skyscrapers with glass facades. The buildings are framed by a dark, geometric, angular shape that resembles a stylized 'X' or a corner of a building. The sky is a clear blue with some light, wispy clouds. The overall composition is dynamic and architectural.

3. Anexos

Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹

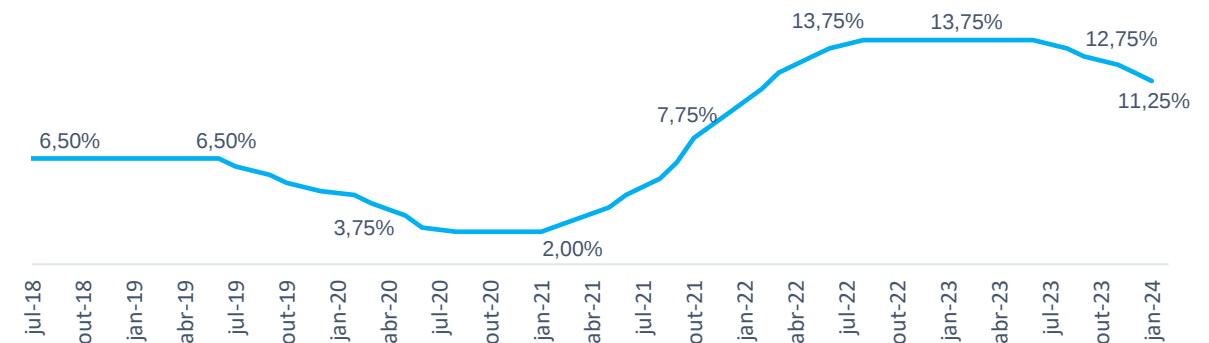


- A estimativa de crescimento do **PIB, em 2023, se manteve em 2,9%¹** de acordo com o último relatório Focus;
- O mercado de trabalho está cada vez mais aquecido, com a taxa de desemprego no menor patamar desde 2015 e salário real encerrando o último trimestre de 2023 em forte aceleração – **fatores que impulsionam a demanda doméstica**;
- A **produção industrial também surpreendeu positivamente**, com destaque para o setor extrativo;
- Por fim, seguem alguns fatores que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) **cenário mais incerto para o início do ciclo de corte de juros nos países desenvolvidos**, sobretudo nos Estados Unidos, cujas taxas de juros atingiram os patamares mais elevados dos últimos quinze anos; (ii) a política fiscal e as **incertezas quanto ao resultado primário**; e (iii) os desdobramentos políticos, econômicos e humanitários das guerras (e de seu risco de escalada) da Ucrânia e de Israel, com a possibilidade de outras tensões geopolíticas na Europa e Ásia.

¹ Fonte: De 2015 a 2023, IBGE e FGV; De 2024 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 02/02/2024

² Fonte: Banco Central do Brasil

Meta Selic – Histórico²



- Na última reunião, o Copom **novamente reduziu a taxa de juros em 50 pontos-base**, reduzindo a Selic de 11,75% para **11,25%**. O comitê sinalizou ainda que antevê mais **cortes de 50 pontos**, avaliando que esse seria o ritmo apropriado para manter a política monetária contracionista;
- Para o Copom, o **ambiente externo segue volátil** e marcado pelo início do debate de flexibilização da política monetária nas principais economias globais diante de sinais de queda dos núcleos de inflação em diversos países;
- Dentre os fatores que geram pressões altistas de preços, destacam-se: (i) no cenário externo, maior persistência das pressões inflacionárias globais; e (ii) no campo doméstico, **maior resiliência da inflação de serviços**. Por outro lado, as pressões baixistas decorrem basicamente do aperto monetário “sincronizado” das economias desenvolvidas cujos efeitos cerceadores sobre a escalada de preços superaram as expectativas dos agentes econômicos e acentuaram a **desaceleração da atividade econômica global**;
- O time de economistas da XP Asset estima que a taxa **Selic encerre o ano de 2024 no patamar de 9,00%**.

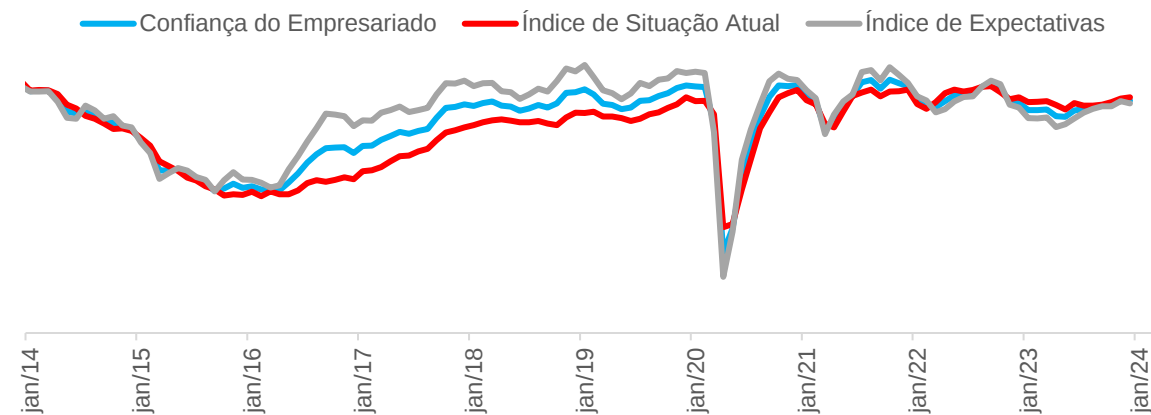
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- No mês de dezembro, com a surpresa positiva da indústria extrativa, a produção industrial **subiu 1,1% MoM**, após alta de 0,7% em novembro. **O desempenho ficou acima da mediana das estimativas do mercado (+0,3% MoM)**;
- Em dezembro, a **indústria extrativa subiu 2,2% MoM** com a extração de petróleo e de minério crescendo 0,2% e 5,7% MoM, respectivamente;
- A **indústria de transformação expandiu +0,6% MoM** após ligeira queda em novembro. As molas propulsoras foram os automóveis (+2,4 MoM), as motos (+17% MoM com produção normalizada pós-seca em Manaus) e as máquinas agrícolas (+10,5% MoM). Por sua vez, os setores ligados à cana foram aqueles que mais retraíram;
- Ainda que o resultado dos últimos meses de 2023 ilustre uma modesta recuperação (fechamento de 2023 com alta de 0,2% após queda de 0,7% em 2022), a **produção industrial ultrapassou o patamar anterior à pandemia**, ou seja, encerrou o exercício de 2023 0,7% acima de fevereiro de 2020.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²

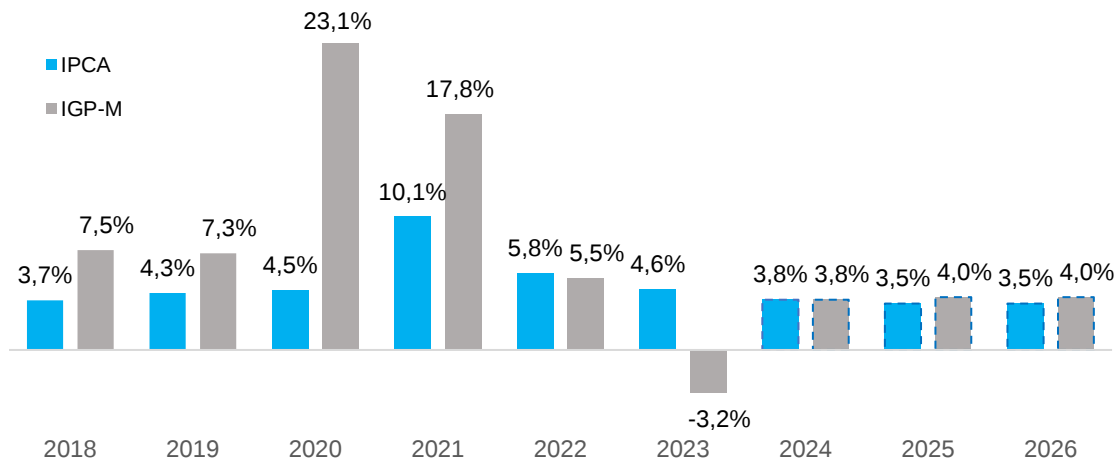


- Em janeiro de 2024, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) **subiu 0,4 ponto**, atingindo 95,1 pontos. Apesar de ter registrado o maior patamar desde outubro de 2022, o ICE permanece abaixo do nível neutro, sinalizando um ritmo morno de atividade econômica;
- O Índice da **Situação Atual Empresarial (ISA-E) recuou 0,8 ponto**, atingindo **94,8 pontos**, e o **Índice de Expectativas (IE-E) subiu 1,6 ponto**, para **95,5**;
- Impulsionado pelo **otimismo no crescimento da Indústria e do Comércio**, o IE-E superou o ISA-E pela primeira vez desde outubro de 2022 – em linhas gerais, o empresariado espera um ambiente de negócios melhor no primeiro semestre de 2024 em comparação ao que se presenciou no último ano;
- No mês, a confiança da **Indústria subiu 1,8 ponto**, atingindo **97,4 pontos**, o maior nível desde setembro de 2022. A confiança do **Comércio e Serviços também avançou**, com altas entre 1 e 2 pontos, atingindo **90,5 e 95,7 pontos**, respectivamente. Por fim, a confiança da **Construção se manteve estável, variando 0,2 ponto** e alcançando 95,8 pontos.

¹ Fonte: IBGE; ² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

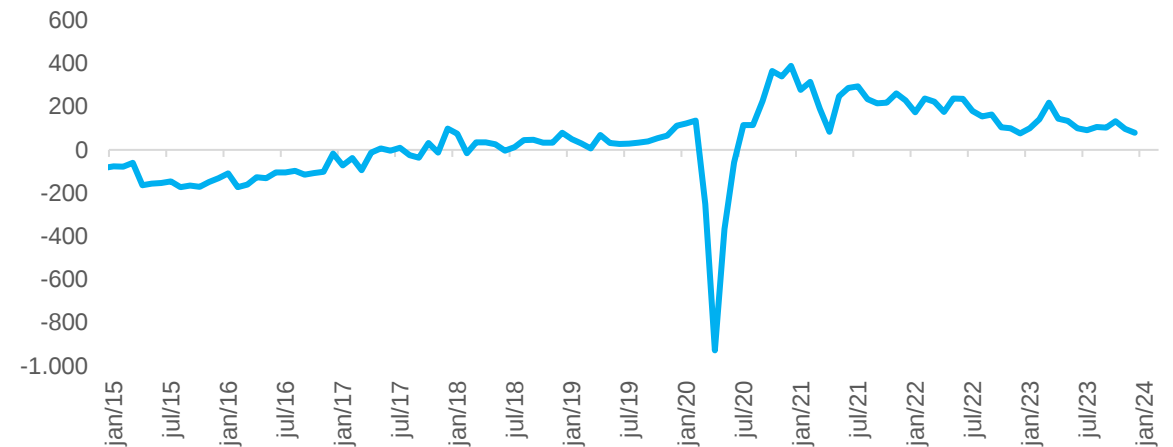
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em janeiro de 2024, o IPCA registrou aumento de 0,42% MoM – valor acima da projeção da XP Asset e da mediana do mercado (0,35% e 0,34%, respectivamente). **O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 4,6% em dezembro de 2023 para 4,5% em janeiro de 2024;**
- Qualitativamente, a **inflação segue uma trajetória de arrefecimento**, sendo este um dos principais aspectos que alicerçaram o corte de 50 pontos-base da meta Selic na última reunião do Copom;
- O **comportamento benigno** das commodities agrícolas e dos bens industriais mantém a **inflação brasileira e internacional com viés de baixa**;
- O time de economistas da XP Asset estima que a variação positiva do IPCA seja de **3,7% no ano de 2024**.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil - ajuste sazonal)²



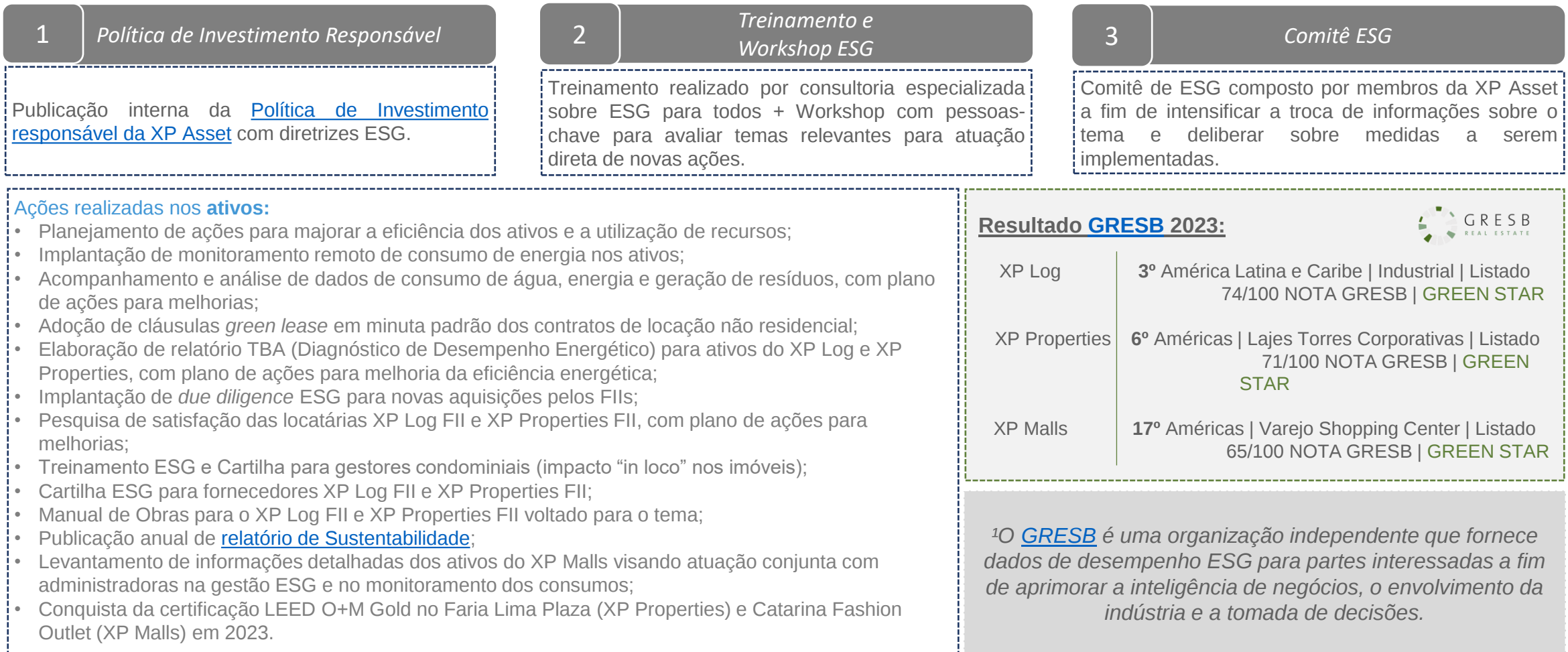
- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, no mês de dezembro houve a redução líquida de 430,2 mil vagas formais (sem ajuste sazonal). Ainda assim, o Brasil **fechou 2023 com um saldo positivo de 1.483.598 empregos**;
- Os **cinco setores** da economia analisados pelo Caged tiveram **saldo negativo** de postos de trabalho no último mês de 2023: Serviços (-181.913); Agropecuária (-53.660); Indústria Geral (-111.006); Construção (-75.631); e Comércio (-7.949);
- No balanço de 2023, denotou-se que a **atividade econômica avançou**, de forma que a **taxa de ocupação aumentou e o número de desempregados diminuiu**. A taxa de desemprego encerrou o último exercício no patamar de 7,7%.

¹ Fonte: De 2018 a 2023, IBGE e FGV; De 2024 a 2026 Relatório Focus do Banco Central de 02/02/2024

² Fonte: Ministério da Economia

Ações de ESG – Imobiliário

Como signatária do PRI e por acreditar na relevância do tema ESG, a equipe de *real estate* da XP Asset conduz um extenso trabalho relacionado a esta matéria na gestão do portfólio, utilizando como *benchmark* o GRESB, conforme abaixo:



Glossário (01/02)

ABL Próprio: Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo. Para Shopping Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros.

Área Bruta Locável ou ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um galpão disponíveis para locação.

Built-to-suit: Investidor constrói um galpão de acordo com as especificações técnicas que atendam às necessidades operacionais do futuro locatário e como contrapartida é firmado contrato de locação atípico.

Buy-to-lease: Investidor adquire imóvel de terceiros a fim de atender às necessidades do futuro locatário, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

CAGR: Compound Annual Growth Rate, ou Taxa composta de crescimento anual.

Cap rate estabilizado: É calculado com base na anualização da “Receita de Aluguéis”, acrescida de quaisquer “Outras Receitas” adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g, locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento de veículos, bicicletário, lojas, espaços para armazenagem e prestadores de serviços, entre outras –, do mês imediatamente posterior àquele em que a taxa de ocupação física alcançar 100,0% (cem por cento), dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

Cap rate going-in: É calculado com base na anualização da receita de aluguéis bruta, acrescida de quaisquer outras receitas adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g. locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento, entre outras –, do mês subsequente à aquisição, dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

CAPEX: Capital Expenditure, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um Galpão Logístico.

Carga de piso: Capacidade de peso suportado pelo piso e medido por ton/m².

Contrato de locação atípico: Contrato de locação firmado no âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012 com o objetivo de remunerar o investidor.

Glossário (02/02)

Despesas com Aquisição: Consubstanciam o imposto de transmissão de bens imóveis, os custos cartorários e, eventualmente, os serviços prestados por assessores legais com o objetivo de garantir a efetiva transferência da propriedade para o Fundo.

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores, ou seja, é a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mês e a meses anteriores.

Net Operating Income ou NOI: Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do Shopping Center (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do Shopping Center (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).

NOI Caixa: NOI do Shopping Center já descontada a inadimplência líquida do período.

Pé-direito: Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.

Retorno Total Bruto: representa o somatório dos rendimentos declarados com o ganho de capital bruto (valorização de mercado), sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente.

Sale-and-leaseback: Investidor adquire um imóvel do próprio inquilino para quem irá alugar. O futuro locatário é, portanto, o ocupante do imóvel, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

Sales and Purchase Agreement (SPA): Compromisso de compra e venda de ativos.

Same Store Sales ou SSS (Vendas Mesmas Lojas): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Same Store Rent ou SSR (Aluguéis Mesmas Lojas): Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior. Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido pela ABL total.

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 CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO 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.

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

