

Apresentação Trimestral de Resultados FIIs de Ativos Reais

2º Trimestre de 2023

Agenda

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



1. Carta do Gestor

Carta do Gestor (01/02)



Cenário Macroeconômico: o primeiro semestre de 2023 fechou com números positivos, o que provocou uma revisão na estimativa de crescimento do PIB em 2023 para 2,3%¹ (ante 1,0% do relatório apresentado no trimestre anterior). Em relação aos indicadores, destacamos o Caged, que fechou o primeiro semestre de 2023 com um saldo positivo de mais de 1 milhão de empregos formais gerados. Já a inflação vem apresentando sinais de arrefecimento consistente, entretanto a produção industrial apresentou uma queda nos últimos 6 meses de 0,3%², principalmente em razão da elevada taxa de juros. Diante desses sinais recentes de desaceleração da atividade econômica, o Copom iniciou o ciclo de corte de juros com 50 pontos-base, levando a Selic de 13,75% para 13,25%³. Adicionalmente, destacam-se alguns eventos relevantes para monitoramento no curto-médio prazo: (i) continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos; (ii) crescimento abaixo do esperado na China, com fortes sinais de desaceleração; (iii) risco de escalada do conflito na Ucrânia, podendo envolver novos países vizinhos; e (iv) sequência da discussão no Senado sobre o arcabouço fiscal.

Perspectivas Setoriais

Setor de Shoppings: O Dia das Mães, Páscoa, Dia dos Namorados e as festas típicas de junho são eventos que movimentam a agenda do varejo no segundo trimestre do ano e impactam positivamente a performance dos shopping centers. Especificamente no segundo trimestre de 2023, tivemos uma performance robusta nos ativos do setor pautada em: (i) forte crescimento de vendas dos lojistas principalmente dos segmentos de serviços, lazer e alimentação; (ii) reajustes em tarifas de estacionamento; e (iii) melhora nos níveis de inadimplência líquida com a evolução da saúde financeira (alavancado pelo crescimento de vendas) da média dos lojistas. O portfólio do XP Malls seguiu a mesma tendência do setor, conforme demonstrado em seus indicadores trimestrais operacionais e financeiros: (i) vendas/m² de R\$ 1.523 (+ 6,0% YoY); (ii) inadimplência líquida de 1,6% (- 4,2 p.p. em relação ao trimestre anterior); e (iii) NOI/m² de R\$ 112,46 (+11,5% YoY). Divulgamos a conclusão das 8ª e 9ª emissões de cotas do Fundo em jun/23 e jul/23, respectivamente, com uma captação líquida total de R\$ 937,5 milhões. Adicionalmente, anunciamos em jul/23 a conclusão do aumento de participação indireta de aproximadamente 3,00% no Shopping Cidade Jardim, além do pré pagamento total (R\$ 67,3 milhões) das compromissadas e amortização extraordinária parcial (R\$ 20,0 milhões) nos CRIs das 166ª e 167ª séries.

Setor de Hotéis: O segundo trimestre de 2023 foi marcado pelo maior resultado caixa da história do Fundo, sobretudo devido ao desempenho do portfólio no mês de março (repasso do aluguel em abril). Em termos operacionais, os hotéis, em média, superaram o budget acumulado no ano de 2023 e seguiram com a estratégia de incremento de preço nas tarifas. O RevPar do XPHT no 2T23 atingiu o patamar de R\$ 260,52 (maior valor da história do Fundo) e a diária média apresentou um aumento de 3,2% em relação ao 1T23, atingindo R\$ 430,60. No dia 28/06/2023, a Administradora publicou na CVM a Ata da AGE com o resultado da votação dos cotistas, aprovando a totalidade das matérias deliberadas na referida Assembleia, sendo as principais: (i) a realização da 2ª Emissão de Cotas Ordinárias; (ii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Sênior; (iii) o resgate total de Cotas Sênior; (iv) a substituição dos prestadores de serviço do Fundo; e (v) a conversão das Cotas Ordinárias e das Cotas Subordinadas em cotas de classe única. A liquidação da nova oferta foi realizada no dia 31/07/2023 e, para maiores informações, recomendamos a leitura integral da Ata da AGE, assim como os demais documentos disponibilizados na CVM.

¹ Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 04/08/2023

² Fonte: IBGE

³ Fonte: Banco Central do Brasil

Geral: XP Asset Management

Carta do Gestor (02/02)

Setor de Galpões Logísticos e Industriais: tanto o XPLG quanto o XPIN evoluíram novamente na direção de reduzir o patamar de vacância neste segundo trimestre de 2023. O XPLG encerrou o 2T23 com 4,5% de vacância física e o XPIN, com 12,5%. Com relação ao XPLG, dentre os principais eventos do trimestre, destacam-se: (i) a locação de 10.026 m² no Syslog Galeão; (ii) conclusão em 30/06/2023 da operação de securitização dos recebíveis dos contratos de locação do Especulativo Cajamar, por meio da emissão de duas séries de CRI, totalizando um volume de R\$ 100 milhões; e (iii) finalização da aquisição da Expansão Renner, cuja ABL é de 11.843,49 m², pelo valor de R\$ 38,5 milhões, sendo que a expansão integra o mesmo contrato atípico já firmado pelo Fundo. Sobre o XPIN, a partir de junho de 2023, o Fundo passou a ter o direito às receitas das locações oriundas dos 5 módulos construídos em Extrema/MG (Edifício C), sendo certo que a ocupação deste imóvel é de 100%, ilustrando o êxito no posicionamento estratégico do Fundo nesta localização. A receita de locação proveniente da exploração comercial deste imóvel será deduzida do prêmio de locação acordado no âmbito da referida transação.

Setor de Lajes Corporativas: Com relação ao setor de lajes corporativas, a movimentação de locatários e o nível de absorção dos estoques de áreas vagas seguem aquém das expectativas do mercado no geral como consequência direta principalmente do legado trazido pela pandemia (racionalização de custos, sistema híbrido de trabalho, revisão de planejamento estratégico, processos decisórios mais lentos, etc.). Além disso, o cenário se torna ainda mais desafiador em virtude do excesso de oferta de áreas de escritório em algumas regiões de São Paulo e Alphaville, e da consequente pressão baixista de preços, que provoca um maior alongamento do processo de conversão de novas locações. Em consonância com o Fato Relevante de 23/03/2023, o Gestor tem avaliado e conversado com agentes de mercado sobre a possibilidade de vender suas participações integrais em algum(ns) prédio(s) que compõe(m) o Fundo, visando quitar o saldo da dívida parcialmente/integralmente ou mesmo amortizar o veículo de investimentos. Com o início de queda de juros, acreditamos que as condições de mercado para alcançar esse objetivo melhorarão nos próximos meses.



3. Performance dos Fundos Imobiliários de Ativos Reais

XP Malls



Destaques do 2º Trimestre de 2023 (01/02)

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: 4,7%

SSR: 10,3%

Vendas/m²: R\$ 1.523 | +6,0% vs. 2T22

Taxa de Ocupação: 94,4%

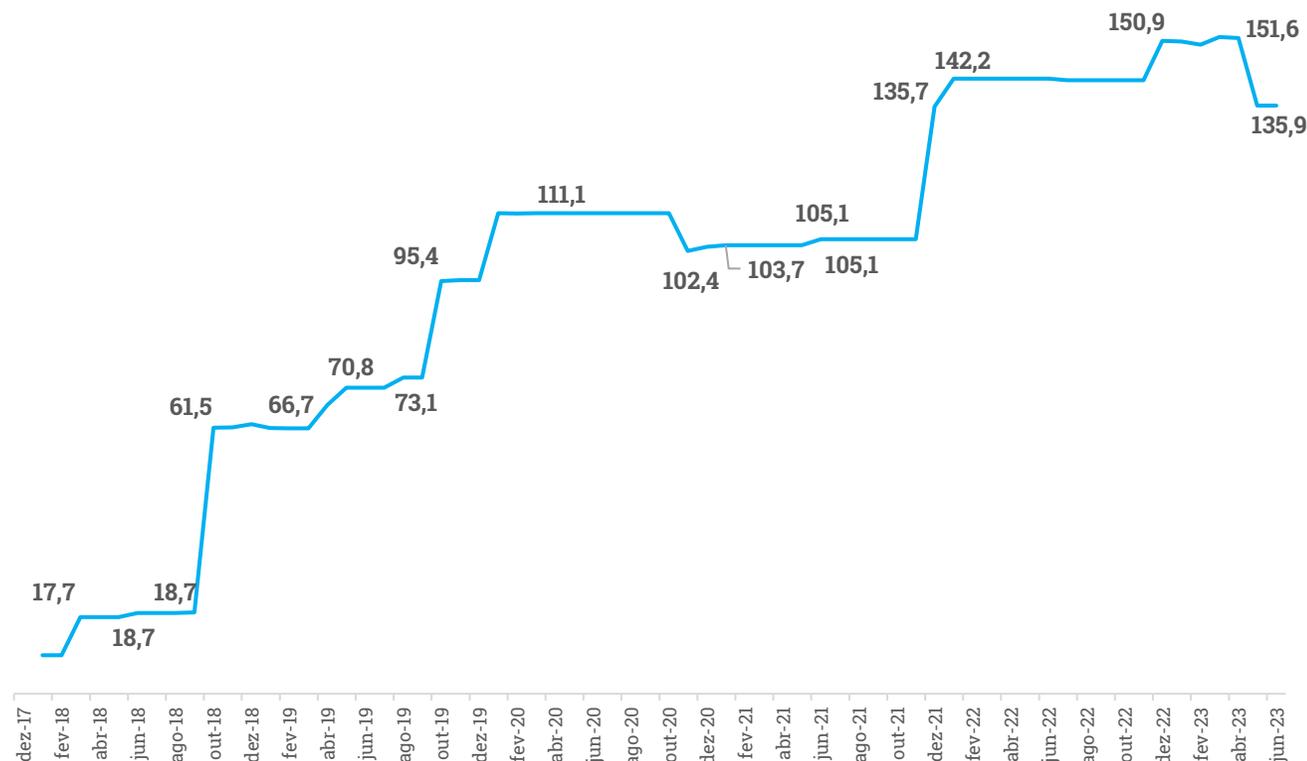
Inadimplência Líquida: 1,6%

Descontos / Faturamento: 3,2%

Fonte: XP Asset Management

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



No segundo trimestre de 2023 não tivemos aquisições, alienações ou inauguração de expansões que alterassem significativamente a ABL acumulada do Fundo. A partir de mai/23 as participações em ativos detidas através de FIIs listados foram excluídas da base de dados, conforme alinhamento com a administradora do ativo.

Destaques do 2º Trimestre de 2023 (02/02)



Prêmio Abrasce – Ativos do Portfólio Premiados



Catarina Fashion Outlet



Natal Shopping

Em 27/03/23 tivemos o Prêmio Abrasce, a principal premiação do setor de *malls* realizada pela Associação Brasileira de Shopping Centers. Na categoria “*Outlet Centers*”, o Catarina Fashion Outlet ficou com ouro, devido aos seus diferenciais como *outlet*, e bronze pelo seu projeto de desenvolvimento econômico e social do entorno em parceria com a Prefeitura de São Roque.

Outro ativo destaque do portfólio do XP Malls no evento de premiação foi o Natal Shopping com o *case* da Naty, a mascote. O projeto desenvolvido pela administração do ativo ganhou ouro no Prêmio Abrasce, devido a atuação ESG nas campanhas da personagem para o público infantil.

8ª Emissão de Cotas do Fundo - Encerrada

O XP Malls encerrou a sua 8ª emissão de cotas em 29/06/23, sendo o montante total líquido captado de R\$ 375.000.055,60 ao preço de emissão de R\$ 98,60 sem considerar os custos de distribuição.

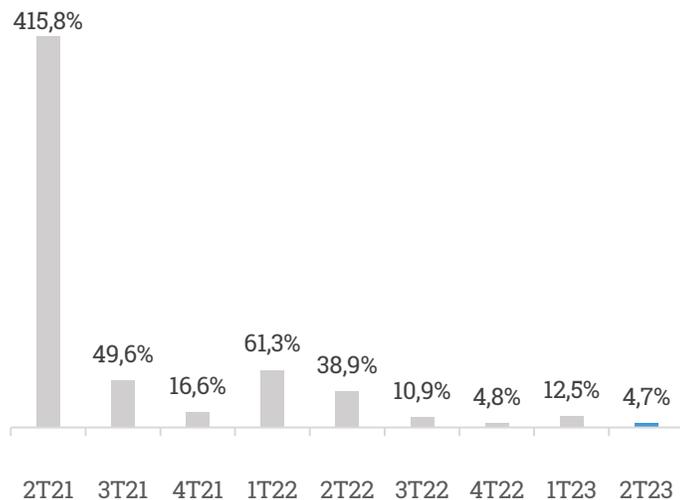
Destinação dos recursos da 8ª Emissão de Cotas do Fundo:

- Aumento de participação indireta em shopping do portfólio do Fundo, localizado na cidade de São Paulo.
 - *Anunciamos em 14/07/23 a aquisição adicional indireta de aproximadamente 3,00% do Shopping Cidade Jardim através de investimentos realizados no valor de R\$ 50.000.000,00 em fundos estruturados pela JHSF Capital.*
- Aumento de participação (6,0%) no Shopping da Bahia, localizado na cidade de Salvador;
 - *A aquisição encontra-se em fase final de Due Dilligence e deve ser anunciada até o final de ago/23.*
- Otimização da estrutura de capital do Fundo.
 - *Divulgamos em 07/07/23 a amortização extraordinária parcial de R\$ 20.000.000,00 nos CRIs das 166ª e 167ª séries da 1ª Emissão da True, além de pré pagamento total das operações compromissadas do Fundo no valor de R\$ 67.299.477,04. Vale ressaltar que em ambos os casos **não** tivemos multas de pré pagamento e que os movimentos provocaram uma queda de 26,7% para 14,6% (pós 8ª emissão de Cotas do XP Malls) no nível de endividamento (Dívida Líquida/PL) do Fundo.*

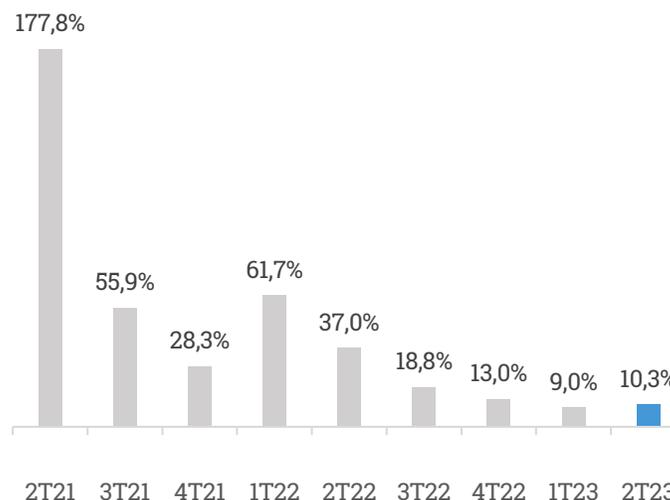
[Clique aqui](#) para conferir o Comunicado de Encerramento da Oferta.

Indicadores Operacionais – 2T23

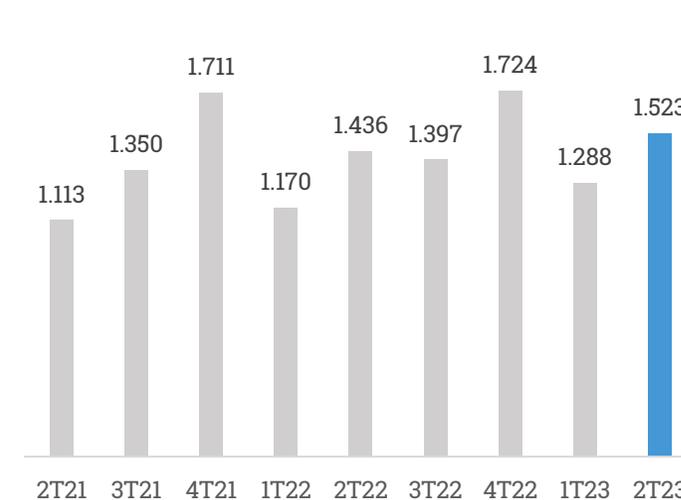
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



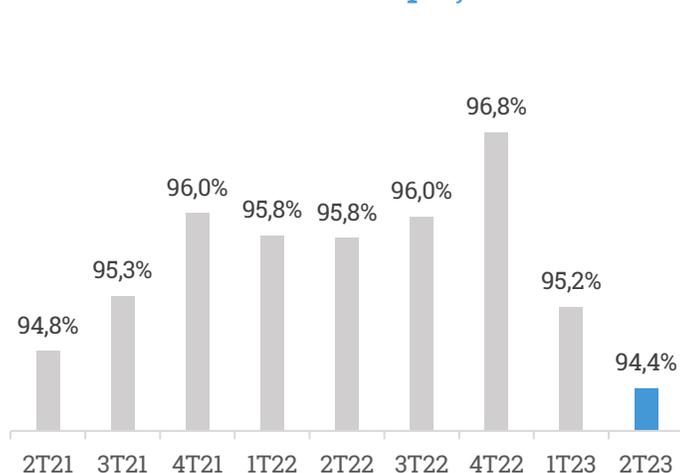
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



Vendas/m² (R\$; média mensal)



Taxa de Ocupação



Inadimplência Líquida



Descontos / Faturamento



Resultado do Fundo



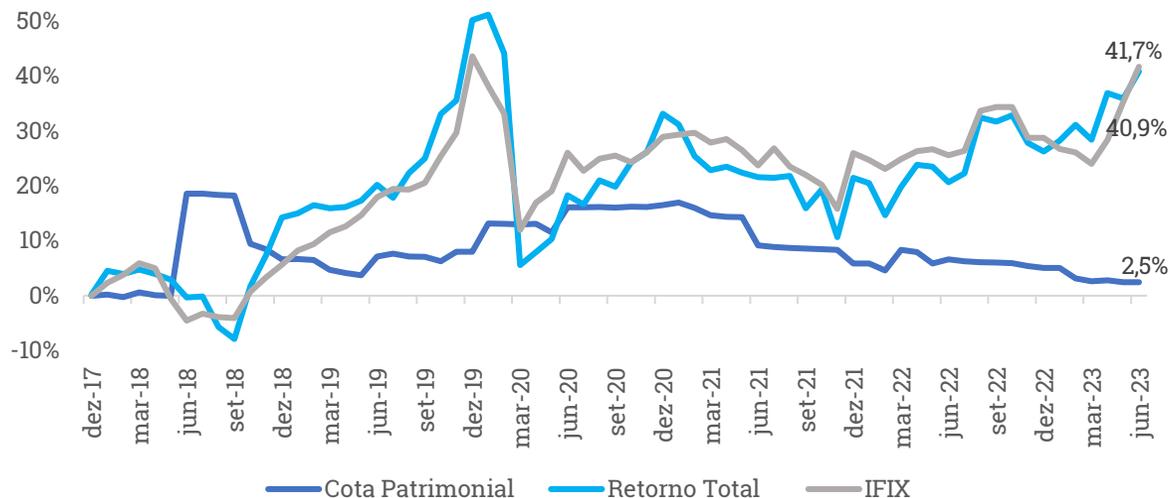
Fluxo Financeiro	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Ano (2022)	1T2023	2T2023	Ano (2023)
Receitas	39.616.215	44.545.302	48.607.426	64.291.476	197.060.419	62.333.522	62.238.045	124.571.567
Receita Imobiliária	34.150.394	42.019.842	46.232.715	57.827.965	180.230.916	44.889.267	57.685.146	102.574.413
Lucro Imobiliário	1.332.587	0	0	0	1.332.587	11.155.865	0	11.155.865
Receitas FII	2.158.504	1.972.821	1.770.374	1.677.455	7.579.154	2.449.536	1.933.970	4.383.506
Receita Renda Fixa	1.974.729	552.638	604.337	4.786.056	7.917.760	3.838.855	2.618.929	6.457.783
Despesas	-4.114.253	-6.255.034	-7.704.219	-10.188.226	-28.261.732	-12.050.184	-11.228.005	-23.278.188
Despesas Operacionais	-4.114.253	-3.935.216	-4.206.835	-4.720.333	-16.976.637	-4.929.985	-5.072.797	-10.002.782
Despesa Financeira	0	0	-5.364.823	-8.100.732	-13.465.555	-7.120.199	-6.155.208	-13.275.407
Reserva de Contingência	0	-2.319.818	1.867.439	2.632.839	2.180.460	0	0	0
Resultado	35.501.961	38.290.268	40.903.207	54.103.250	168.798.686	50.283.339	51.010.040	101.293.378
Rendimento distribuído	35.494.996	38.297.233	40.725.838	47.403.724	161.921.791	50.088.133	52.219.543	102.307.675
Distribuição média / cota	0,63	0,68	0,73	0,81	0,71	0,78	0,82	0,80
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas	0	0	0	2.075.543	2.075.543	0	1.279.732	1.279.732

No 2T23 tivemos um **crescimento de 20% na distribuição média/cota**, em relação ao 2T22. O Fundo fechou o mês de jun/23 com aproximadamente R\$ 351,4MM em caixa.

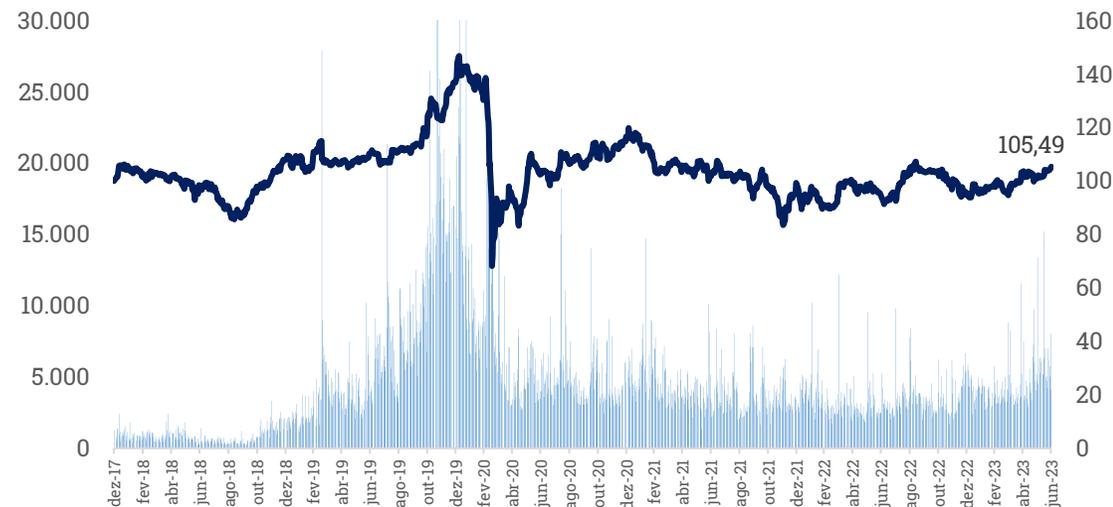
O XP Malls encerrou o mês de jun/23 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente **R\$ 1,06/cota**, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Evolução da Cota do XP Malls

Varição Histórica da Cota – Cota e IFIX



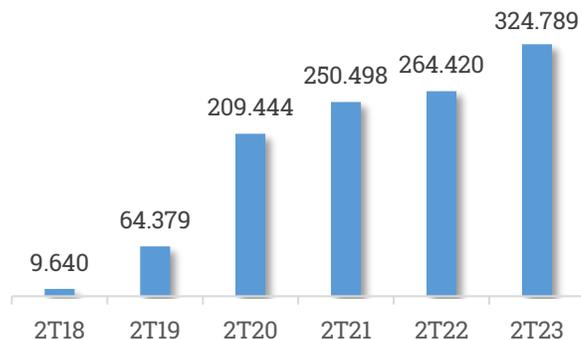
Volume Diário de Negociação (R\$ mil) e Preço Diário da Cota (R\$)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas



O 2T23 foi marcado pelos seguintes *highlights*:

- Volume negociado total de R\$ 323 milhões (+26,2% em relação ao trimestre anterior);
- O retorno total do Fundo (variação de preço + dividendos) desde o IPO foi de 40,9% vs. 41,7% do IFIX no mesmo período;
- O Fundo tornou-se o terceiro maior da B3 em termos de quantidade de cotistas (324.789).

Contas a Pagar

Obrigações (i)	Securizadora	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – Catarina	True Securizadora	172,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	True Securizadora	184,6	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	True Securizadora	211,2	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	True Securizadora	112,3	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
Total		680,8					

XP Hotéis



Destques do 2º Trimestre de 2023

Highlights

- O 2T23 foi marcado pelo maior resultado caixa da história do Fundo. Em termos operacionais, os hotéis, em média, superaram o budget acumulado até junho de 2023 e a demanda no segmento *business travel* segue surpreendendo positivamente.
- O **RevPar atingiu o patamar de R\$ 260,52**, novamente atingindo o maior valor desde o início do Fundo, e a **margem de distribuição alcançou 27,7%**, tendo um aumento de 4,4 p.p. em relação ao 1T23.
- A **diária média** do portfólio atingiu o patamar de **R\$ 430,60**, superando em 3,2% a apresentada no trimestre anterior e em 24,8% a do 2T22. Em relação a ocupação, o portfólio apresentou um crescimento de 8,0% QoQ, **aumentando de 56,0% para 60,5% e impulsionando ainda mais o RevPar.**

Indicadores Operacionais do Portfólio

RevPar: R\$ 233,86 (vide evolução abaixo)



Taxa de Ocupação: 60,5%

Diária Média: R\$ 430,60

Distribuição por Quarto: R\$ 3.040,00

Margem Distribuição (Dist./ Receita Bruta)¹: 27,69%

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

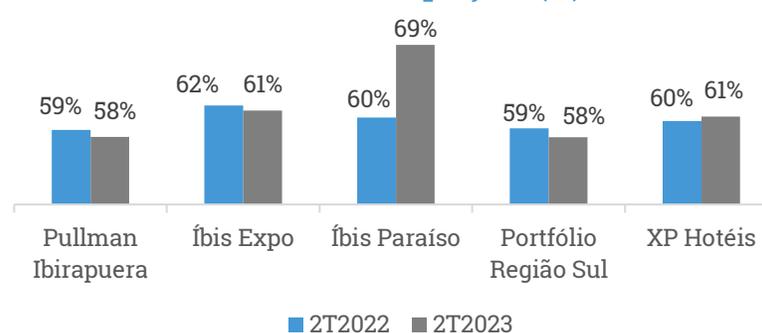
Total de Quartos do Fundo: 1.046

Indicadores Operacionais – 2T23

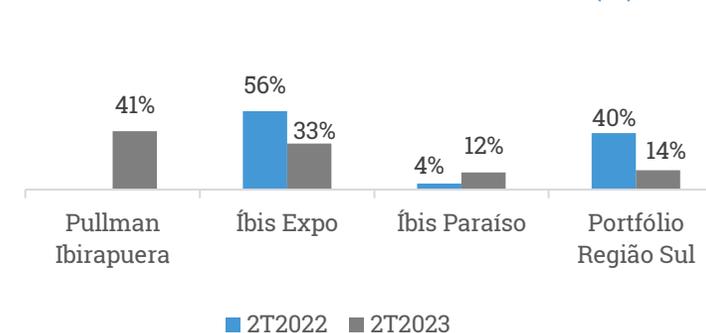
RevPar (R\$/dia)



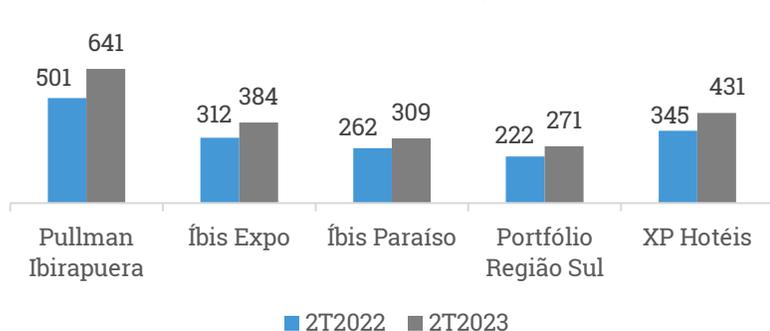
Taxa de Ocupação (%)



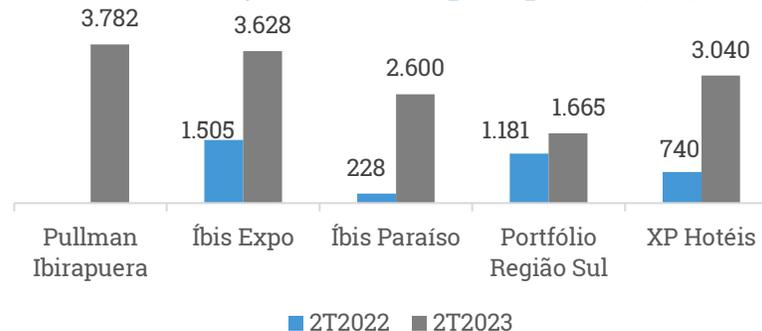
Receita do ativo / Receita fundo (%)



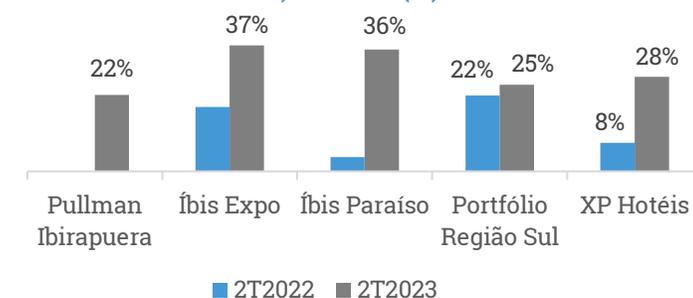
Diária Média (R\$)



Distribuição mensal por quarto (R\$)



Margem de Distribuição (Dist./Receita Bruta) Média (%)



Resultado do Fundo



Fluxo Financeiro	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	12 meses
Receitas	4.854.270	8.830.803	4.862.254	10.512.647	29.059.973
Receita de Locação	4.770.209	8.673.581	4.677.229	10.374.888	28.495.907
Receita FII	-	-	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	84.060	157.222	185.025	137.759	564.066
Despesas	(378.822)	(682.831)	(643.387)	(742.871)	(2.447.911)
Despesas Operacionais	(378.822)	(682.831)	(643.387)	(742.871)	(2.447.911)
Resultado Líquido	4.475.447	8.147.972	4.218.867	9.769.775	26.612.062
Rendimento Distribuído	4.346.246	7.755.384	5.574.182	8.401.666	26.077.479
Sênior	4.346.246	7.755.384	5.574.182	8.401.666	26.077.479
Ordinária	-	-	-	-	-
Subordinada	-	-	-	-	-
Rendimento por Cota					
Sênior	2,69	4,80	3,45	5,20	16,14
Ordinária	-	-	-	-	-
Subordinada	-	-	-	-	-
% Distribuição	97%	95%	132%	86%	98%
Total de cotas no fechamento	3.804.642	3.804.642	3.804.642	3.804.642	

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.

Fontes: Fundos.Net (CVM) | XP Asset Management

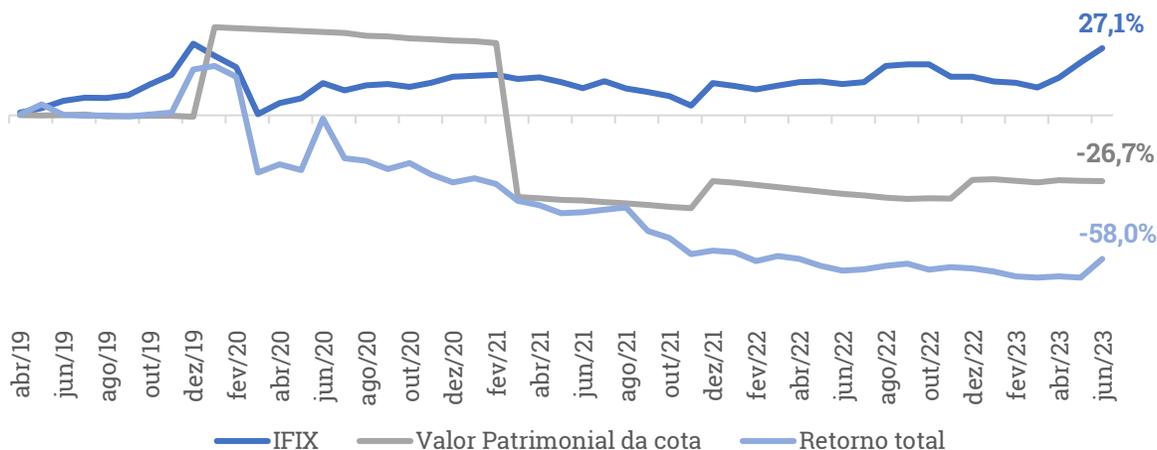
Características das Classes

Cota Sênior – XPHT11	Cota Sênior <ul style="list-style-type: none"> • Prazo de 7 anos • Amortização a partir de Junho de 2023 • Rendimentos Prioritários • Benchmark CDI+3% a.a. até 30/12/2020 e a partir de então CDI+4% a.a. • Conversível a qualquer tempo
Cota Ordinária – XPHT12	Cota ordinária <ul style="list-style-type: none"> • Não Amortizável • Cota Ordinária do Fundo
Cota Subordinada	Cota Subordinada <ul style="list-style-type: none"> • Não Amortizável • Rendimento Subordinado • Conversível no 36º, 48º, 60º e 72º mês.

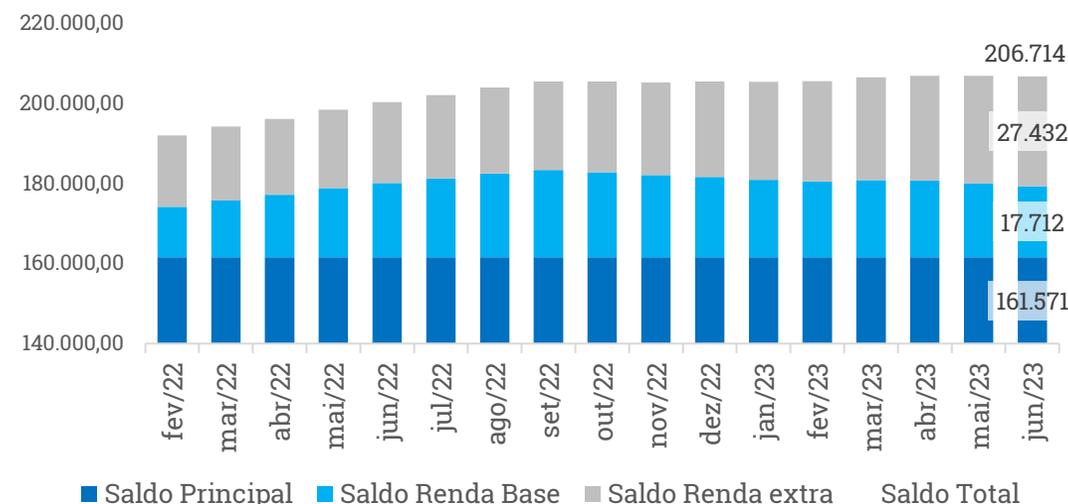
No dia 28/06/2023, a Administradora do Fundo publicou na CVM a Ata da AGE com o resultado da votação dos cotistas, aprovando a totalidade das matérias deliberadas na referida Assembleia, sendo as principais: (i) a realização da 2ª Emissão de Cotas Ordinárias; (ii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Sênior; (iii) o resgate total de Cotas Sênior; (iv) a substituição dos prestadores de serviço do Fundo (administrador e gestor); e (v) a conversão das Cotas Ordinárias e das Cotas Subordinadas em cotas de classe única. **A liquidação da nova oferta foi realizada no dia 31/07/2023 e a classe Sênior foi totalmente amortizada no dia 08/08/2023.**

Evolução da Cota do XP Hotéis

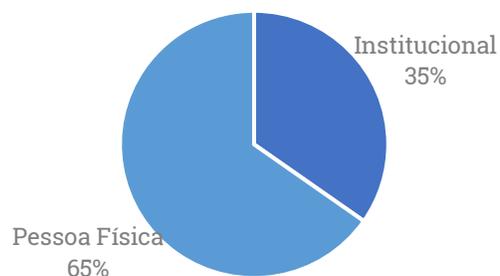
Varição Histórica da Cota Ordinária – XPHT12 e IFIX



Composição do Saldo Patrimonial da Cota Sênior (em R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



COTA SÊNIOR

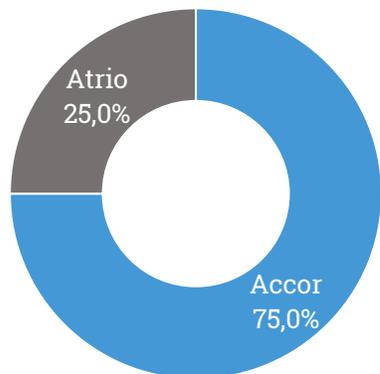
De acordo com o Regulamento alterado pela Consulta Formal publicada no dia 28/06/2023 a CVM, o valor patrimonial da Cota Sênior é composto pelo somatório do Principal e dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior, conforme abaixo:

- Rendimento Prioritário – Renda Base: remuneração calculada utilizando a taxa DI;
- Rendimento Prioritário – Renda Extra: remuneração calculada utilizando a taxa spread de 4% a.a. (a partir de 30/12/2020).

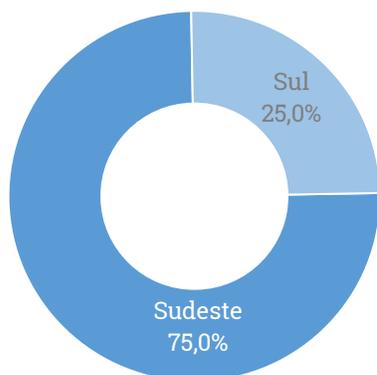
Para maiores informações, consultar o Regulamento.

Diversificação – 2T23

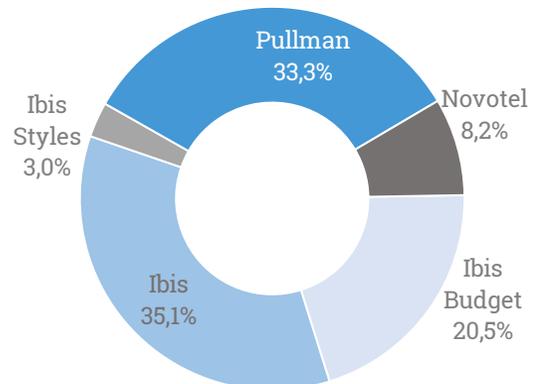
Quartos por Administradora



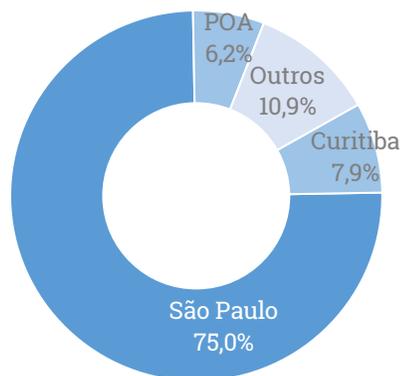
Quartos por Região



Quartos por Bandeira



Quartos por cidade



Hotéis	14
Quartos	1.046
Pullman – São Paulo	348
Ibis SP Barra Funda – São Paulo	286
*Íbis Paraíso – São Paulo	150
Portfólio Região Sul	262
Ibis Canoas	11
Ibis POA Assis Brasil	20
Ibis Londrina	22
Ibis Styles POA	31
Ibis Chapecó	28
Novotel POA Aero	14
Ibis Budget Curitiba Centro	11
Ibis Budget Blumenau	28
Ibis Budget Curitiba Aero	11
Ibis Budget Foz do Iguaçu	14
Novotel Curitiba	72

*Referente aos 50% detidos das ações da Habraset, sendo que o ativo como um todo possui 300 quartos, ajustados acima na participação do fundo.

XP Log



Destaques do 2º Trimestre de 2023



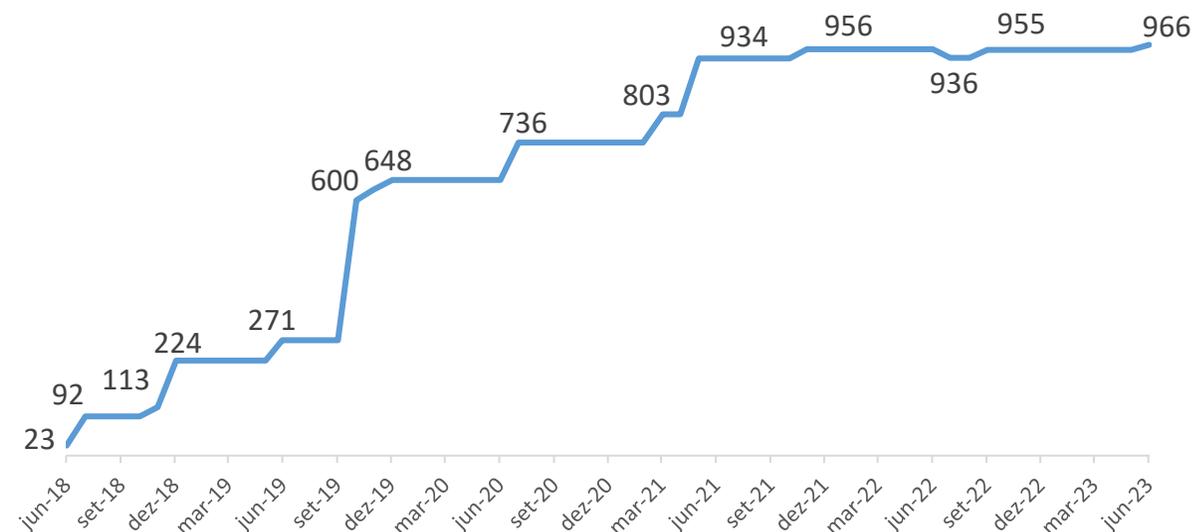
Highlights

- O Fundo encerrou o segundo trimestre de 2023 com 4,5% de taxa de vacância física dos imóveis – **o menor patamar desde junho de 2020** – em virtude principalmente da locação de **10.026 m² de ABL** com início em maio de 2023 no Syslog Galeão.
- No dia 30/06/2023, o Fundo publicou Fato Relevante na CVM, destacando que: (i) concluiu a operação de **securitização dos recebíveis dos contratos** de locação do Especulativo Cajamar, por meio da emissão de duas séries de CRI: (a) a 1ª série de **R\$ 35 milhões, remunerada a CDI+2,50% a.a.**, com parcela *bullet* de principal e pagamento de juros remuneratórios mensais; e (b) a 2ª série no montante de **R\$ 65 milhões, remunerada a CDI+2,70% a.a.**, com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses; e (ii) concluiu a **aquisição da Expansão Renner, cuja ABL é de 11.843,49 m²**, pelo valor de R\$ 38,5 milhões, sendo que a expansão integra o mesmo contrato atípico já firmado.
- O **rendimento mensal** se elevou em maio para R\$ 0,75/cota e fechou junho em R\$ 0,79/cota, equivalente à **8,3% de dividend yield** se considerar a cota de fechamento de junho de 2023 (R\$ 114,19).

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 966.246 m² (vide evolução abaixo)

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.



Vacância Física (% da ABL): 4,5%

Vacância Financeira (% da ABL): 3,6%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 2,9%

Resultado do XP Log

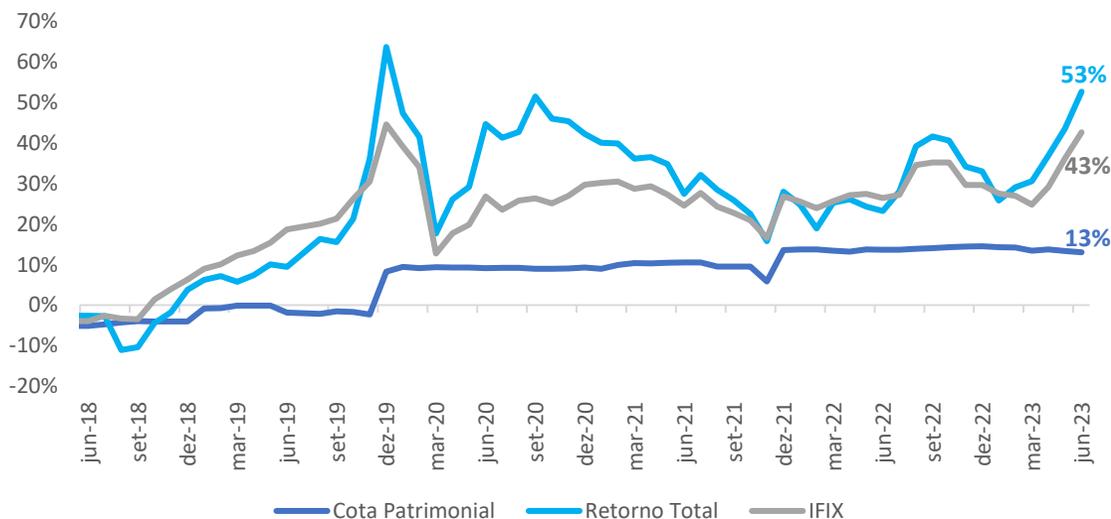


Fluxo Financeiro (R\$)	3T22	4T22	1T23	2T23	12 meses
Receitas	71.201.497	64.380.887	71.436.036	68.344.449	275.362.869
Receita Imobiliária	65.834.745	58.536.306	65.933.478	63.316.682	253.621.211
Receitas FII	4.621.549	4.517.150	4.412.212	4.437.190	17.988.102
Resultado com Venda de FIIs	-37.955	-68.141	0	0	-106.096
Receita LCI / Renda Fixa	783.157	1.395.572	1.090.346	590.577	3.859.653
Despesas	-7.556.807	-8.426.288	-9.210.495	-7.924.881	-33.118.470
Despesas Imobiliárias	-1.763.279	-1.665.950	-2.880.670	-1.321.496	-7.631.395
Despesas Operacionais	-5.659.641	-5.750.316	-5.290.945	-5.563.613	-22.264.514
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	-133.887	-1.010.022	-1.038.880	-1.039.772	-3.222.561
Resultado	63.644.690	55.954.600	62.225.542	60.419.568	242.244.399
Rendimento Distribuído*	59.080.313	60.164.355	60.164.355	61.790.419	241.199.443
Distribuição Média Mensal / cota	0,73	0,74	0,74	0,76	0,74
% Distribuição	93%	107%	97%	102%	100%
Quantidade de Cotas no Fechamento	27.101.061	27.101.061	27.101.061	27.101.061	
Saldo de Distribuição Acumulada por Cota				0,55	

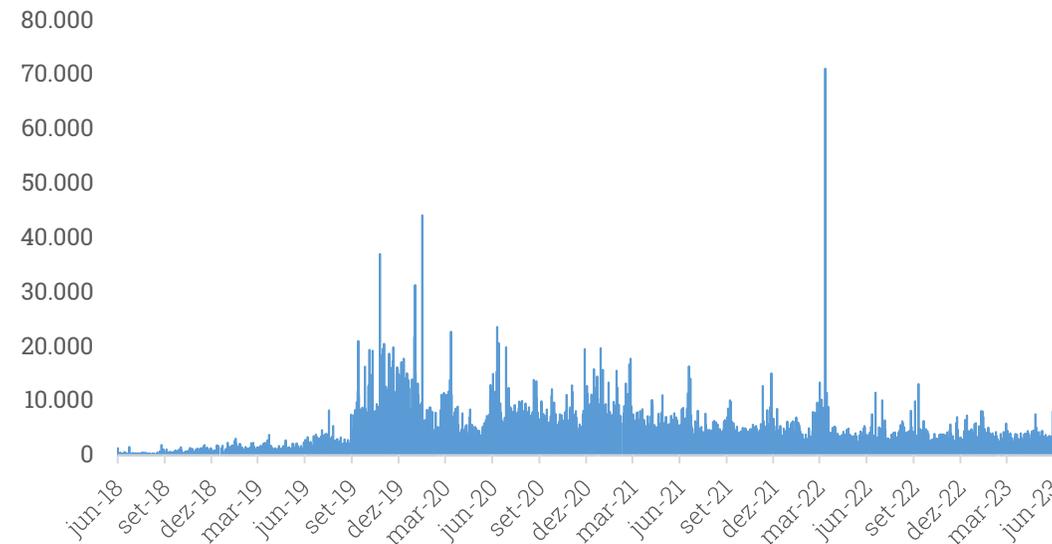
*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Log

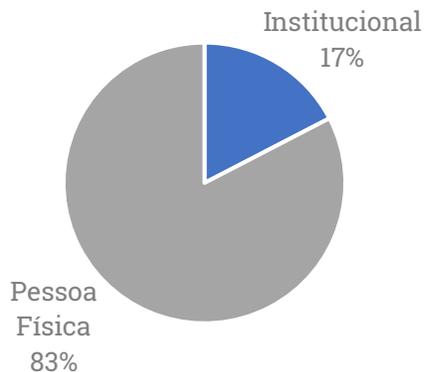
Varição Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



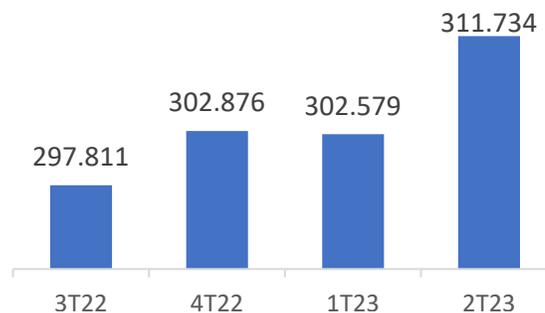
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)

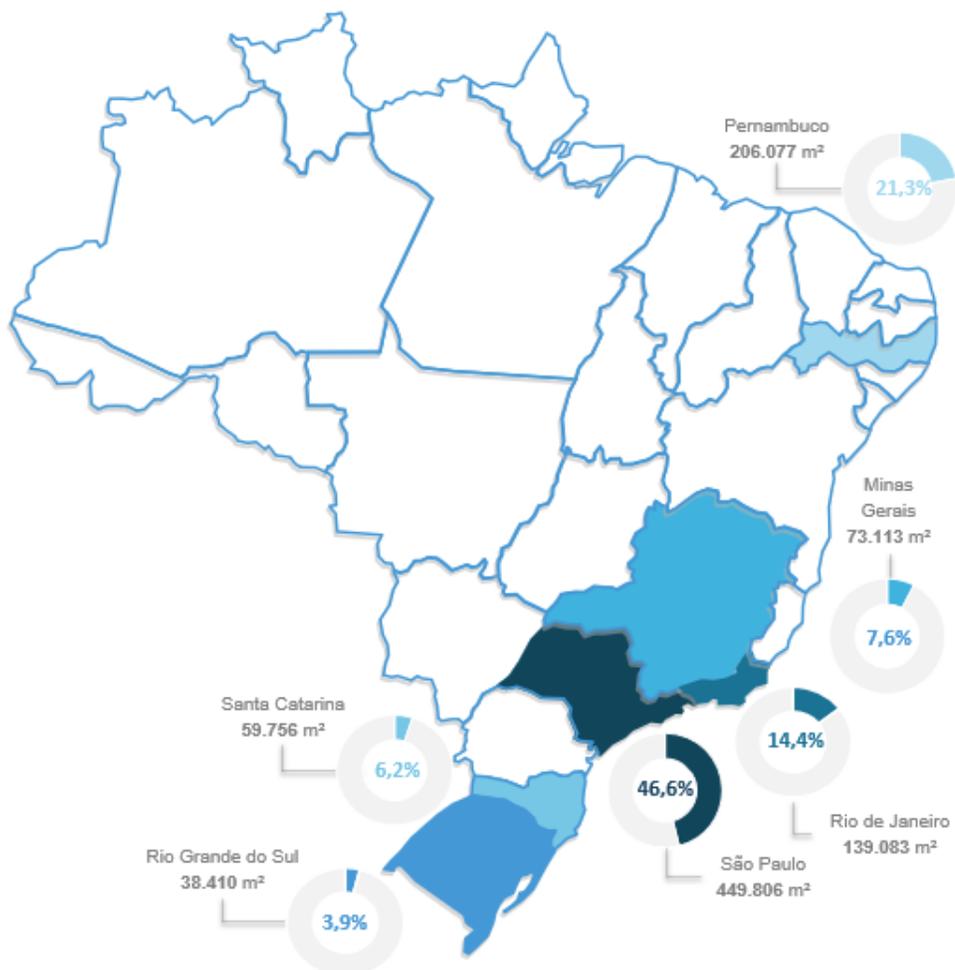


No 2T23, foi negociado o volume total de R\$ 232,4 milhões sob o *ticker* XPLG11, o qual representou uma **redução de 1,7%** no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

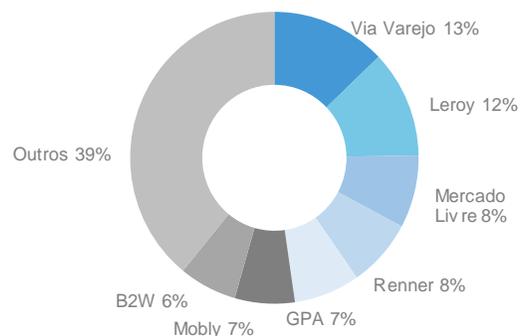
O valor de mercado da cota de fechamento do 2T23 foi de **R\$ 114,19**, cerca de **1% acima do valor da cota patrimonial**.

Detalhamento do XP Log – 2T23

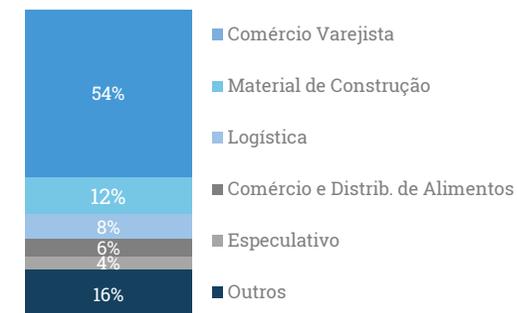
Distribuição Geográfica (ABL Total e % da ABL Total)



Locatários (% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	45
Módulos Anexos performados	148	Inadimplência (% da receita média)	2,9%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física ²	4,5%
Área construída ¹	966.246 m ²	Vacância financeira	3,6%

*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	47,97	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série I ²	60,13	5 anos	set/22	IPCA + 7,15% (a.a.)	ago/27	Mensal
CRI 68 – Série II ³	127,17	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Em carência
CRI 176 – Série I ⁴	35,00	2 anos	jun/23	CDI + 2,50% (a.a.)	mai/23	Mensal
CRI 176 – Série II ⁵	65,00	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência
Total	335,27					

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

XP Industrial



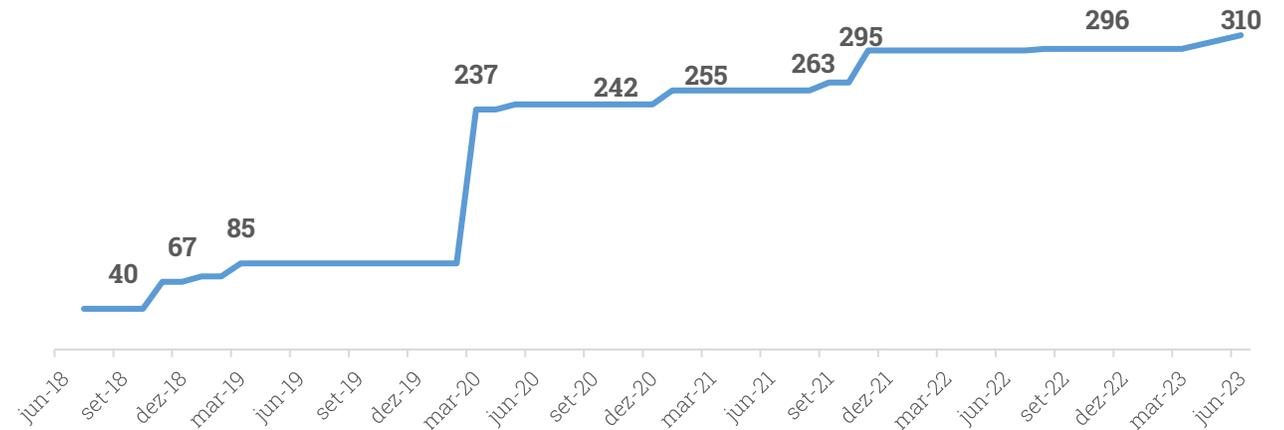
Destaques do 2º Trimestre de 2023

Highlights

- No 2T23, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,95/cota em rendimentos, o que equivale a um **dividend yield anualizado de 9,7%** considerando a cota a mercado no fechamento de junho de 2023 (R\$ 80,35).
- O **rendimento mensal** se manteve em linha com o trimestre anterior, no valor de R\$ 0,65/cota.
- Neste trimestre, seguindo a tendência de decréscimo da taxa de vacância vislumbrada desde 2022, foram celebradas cinco novas locações **sobre 13.643 m²** em Extrema juntamente com a entrega deste empreendimento, reduzindo a **taxa de vacância do portfólio de 13,1% para 12,5%**.

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): 12,5%

Vacância Financeira (% da ABL): 12,5%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 6,3%

Resultado do XP Industrial

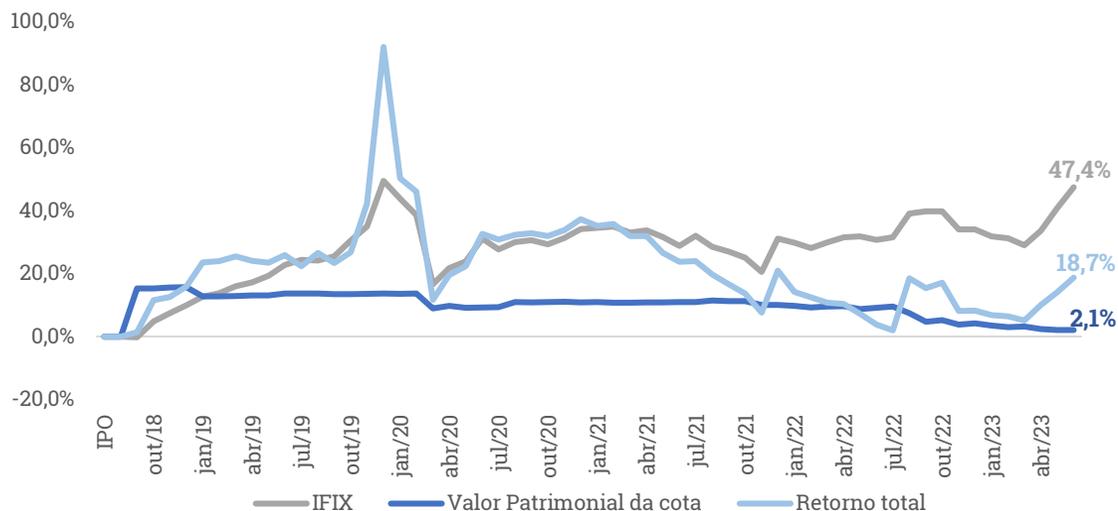


Fluxo Financeiro	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	12 meses
Receitas ¹	18.664.917	19.116.895	17.211.024	17.270.024	72.262.860
Receita de Locação	17.025.541	18.217.294	16.190.501	16.561.913	67.995.250
Receita FII	105.335	105.825	303.297	309.177	823.634
Receita LCI e Renda Fixa	1.534.041	793.776	717.225	398.933	3.443.975
Despesas ²	-3.847.173	-4.214.389	-3.805.438	-4.695.717	-16.562.717
Despesas Imobiliárias	-679.038	-682.310	-652.472	-592.575	-2.606.394
Despesas Operacionais	-1.526.128	-1.815.990	-1.417.568	-1.581.438	-6.341.123
Despesas Financeiras	-1.642.008	-1.716.090	-1.735.398	-2.521.704	-7.615.200
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	14.817.744	14.902.506	13.405.586	12.574.307	55.700.143
Rendimento Distribuído	13.371.289	13.871.819	13.943.323	13.943.323	55.129.754
Resultado por Cota	2,07	2,08	1,87	1,76	7,79
Rendimento por Cota	1,87	1,94	1,95	1,95	7,71
% Distribuição	90%	93%	104%	111%	99%
Total de cotas	7.150.422	7.150.422	7.150.422	7.150.422	

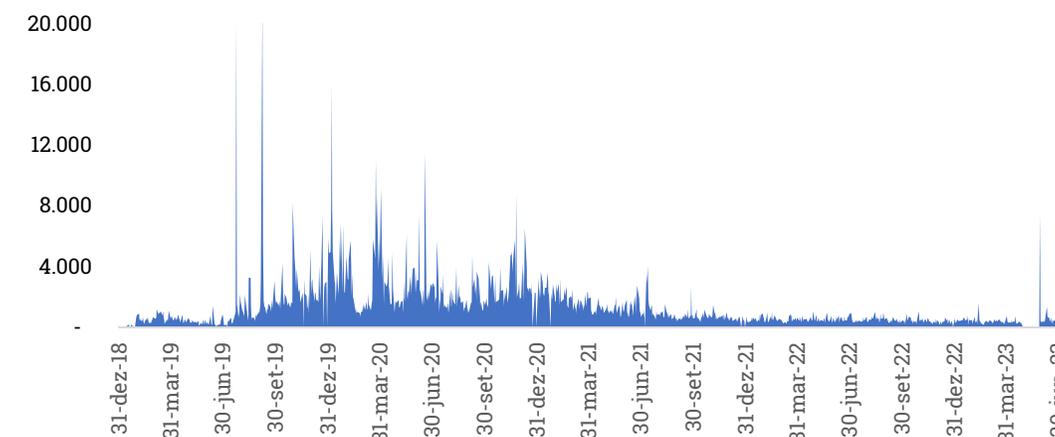
*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Industrial

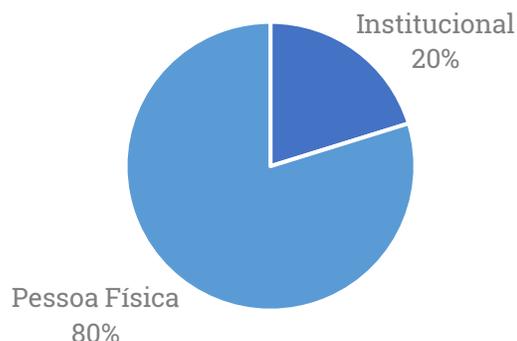
Varição Histórica da Cota – XP Industrial FII e IFIX



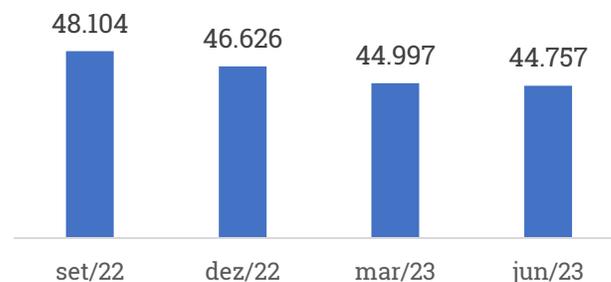
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



No 2T23, foi negociado o volume total de R\$ 25,4 milhões sob o *ticker* XPIN11, o qual representou uma redução de 7,6% no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

O valor de mercado da cota de fechamento do 2T23 foi de R\$ 80,35, cerca de 16,9% acima do valor da cota de fechamento do 1T23 e 21,3% abaixo da cota patrimonial.

Detalhamento do XP Industrial – 2T23



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, 176, bairro Distrito Industrial
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10,0-10,5
Capacidade do Piso (ton/m²): 3

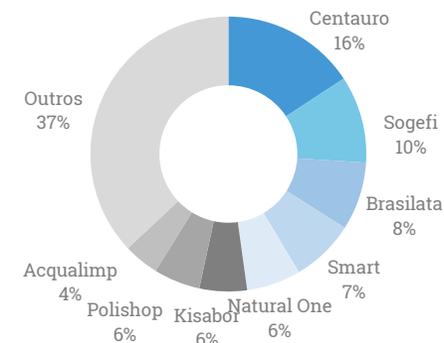


Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 61 - Bairro Castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 7,4-10,7
Capacidade do Piso (ton/m²): 5

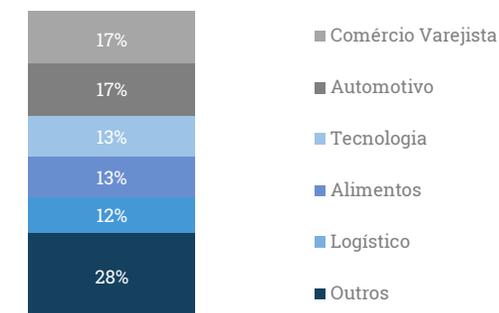


Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 28.940 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,0-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Locatários (% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Resumo do portfólio

Condomínios	7	Inadimplência	6,3%
Módulos Anexos performados	105	Vacância física	12,5%
Locatários	33	% 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	104,08	15 anos	out/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	set/36	Mensal ¹
CRI Edifício C ²	True Securitizadora	22D1075750	57,42	15 anos	mai/22	IPCA + 7,50% (a.a.)	abr/37	Mensal ¹
Total			161,50					

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



Destaques do 2º Trimestre de 2023

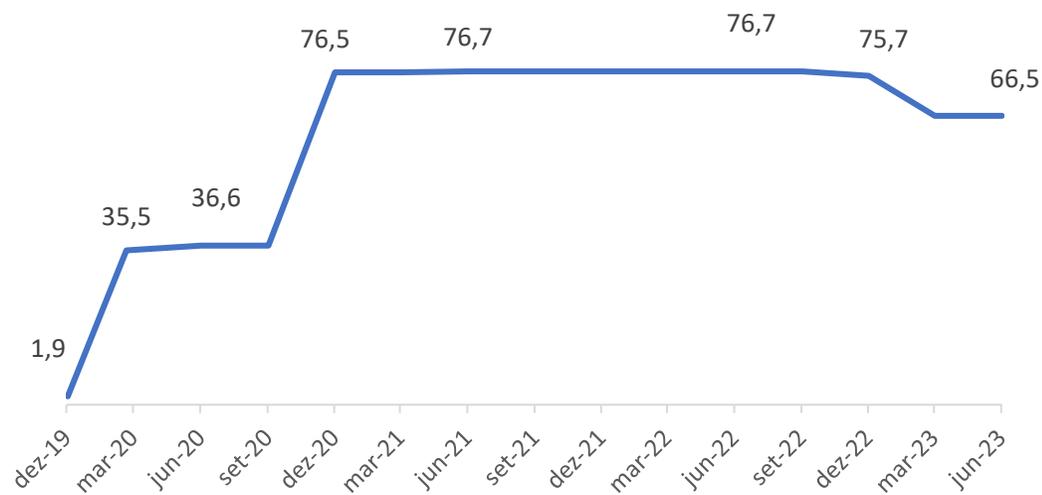
Highlights

- No 2T23, o Fundo distribuiu um total de R\$ 0,30/cota em rendimentos, o que equivale a um *dividend yield* anualizado de 5,2% considerando a cota a mercado de fechamento de junho de 2023 (R\$ 23,00).
- Em consonância com o Fato Relevante de 23/03/2023, o Gestor tem avaliado e conversado com agentes de mercado sobre a possibilidade de vender suas participações integrais em algum(ns) prédio(s) que compõe(m) o Fundo, visando quitar o saldo da dívida parcialmente/integralmente ou mesmo amortizar o veículo de investimentos. Com o início de queda de juros, acreditamos que as condições de mercado para alcançar esse objetivo melhorarão nos próximos meses.

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 66.558 m²

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.



Vacância Física (% da ABL): 47%

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

Resultado do XP Properties



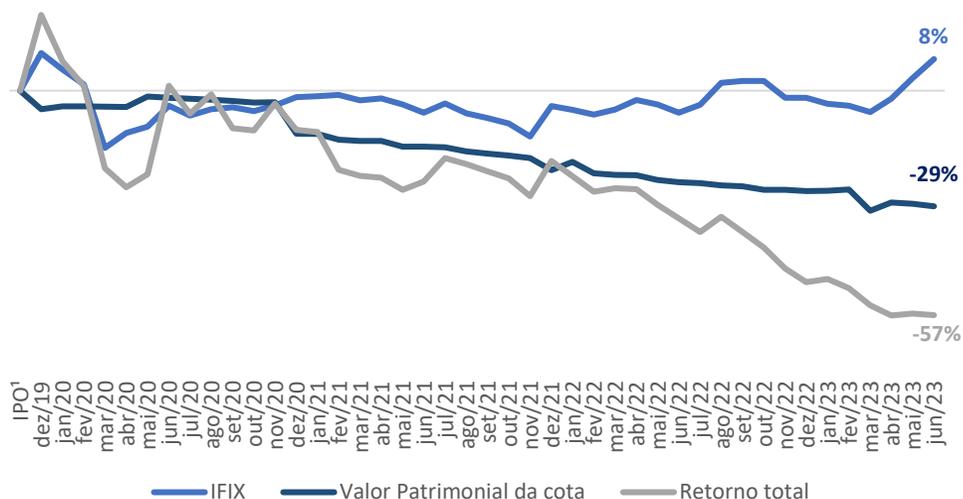
Fluxo Financeiro (R\$)	3T22	4T22	1T23	2T23	12 meses
Receitas	10.039.430	8.575.307	7.489.518	7.446.870	33.551.125
Receita de Locação	9.702.577	8.296.527	7.190.462	6.892.837	32.082.402
Receita FII	0	0	0	0	0
Resultado de Capital FII	0	0	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	336.853	278.780	299.056	554.033	1.468.723
Despesas	-2.621.605	-2.414.260	-3.752.934	-5.049.489	-13.838.288
Despesas Imobiliárias	-1.713.696	-1.637.320	-1.758.276	-1.643.223	-6.752.514
Despesas Operacionais	-907.908	-776.940	-750.050	-887.241	-3.322.139
Despesas Financeiras	0	0	-1.244.608	-2.519.026	-3.763.634
Resultado Líquido	7.417.826	6.161.047	3.736.584	2.397.381	19.712.837
Rendimento Distribuído	6.950.362	6.584.554	3.658.086	2.194.851	19.387.853
Resultado por Cota	1,01	0,84	0,51	0,33	3,89
Rendimento por Cota	0,95	0,90	0,50	0,30	3,90
Distribuição média / cota	0,32	0,30	0,17	0,10	0,26
% Distribuição	94%	107%	98%	92%	98%
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.

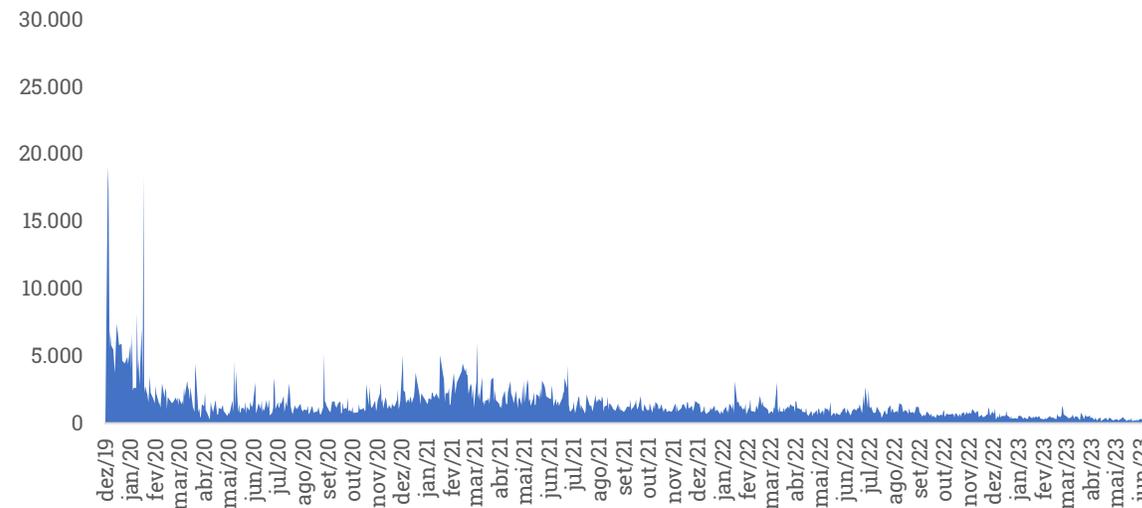
Evolução da Cota do XP Properties



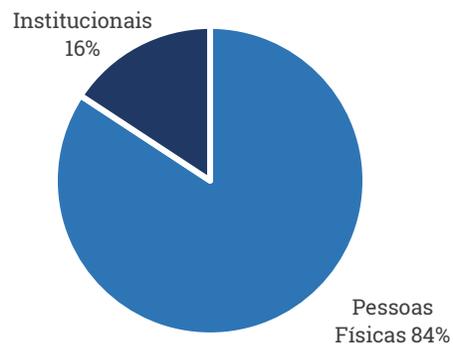
Varição Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX



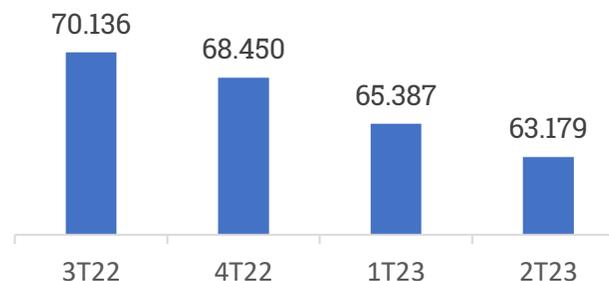
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)

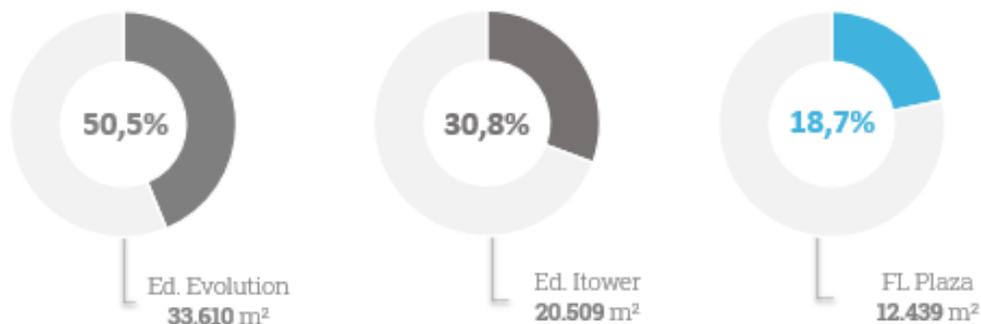


No 2T23, o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 0,3 milhão e o volume total negociado foi de R\$ 17,4 milhões, o que representa uma redução de aproximadamente 39% em relação ao volume médio diário negociado no trimestre anterior. O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$ 23,00, cerca de 67% inferior ao valor da cota patrimonial.

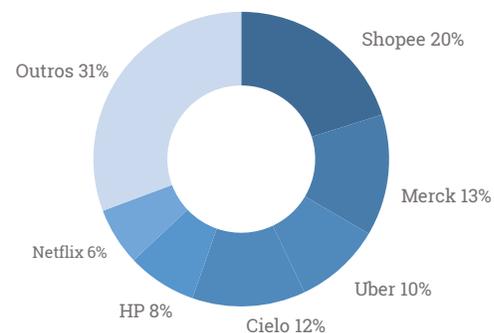
Detalhamento do XP Properties – 2T23



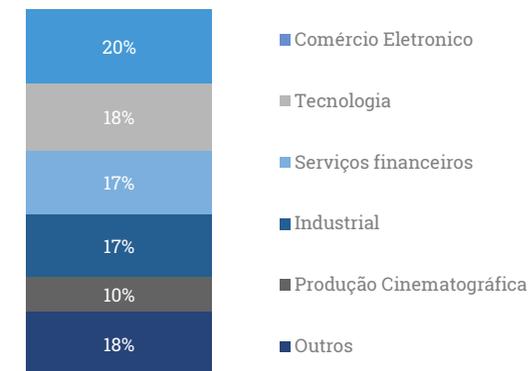
Diversificação Regional (ABL Total e % da ABL Total)



Locatários (% da Receita Imobiliária)



Sector de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Overview

Imóveis performados	3	Número de Locatários	14
Conjuntos prontos	208	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física ²	47,0%
Área construída	66.558 m ²	Vacância financeira	0%

Contas a pagar

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Itower ¹	ISEC	20L0456514	128,63	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI - Itower ²	ISEC	20L0456719	57,19	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI - Evolution ³	ISEC	21F0097589	209,91	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
CRI - REC 2017 *	ISEC	21F0097247	195,66	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			591,39					
Obrigações (ii)		Vendedor		Saldo residual a pagar (R\$ MM)				
SPA - FL Plaza		HSI V Real Estate - FIP		26,71				

As informações contemplam o efeito da venda realizada em março/2023, conforme fato relevante publicado em 23/03/2023.

Fonte: XP Asset Management.

Q&A

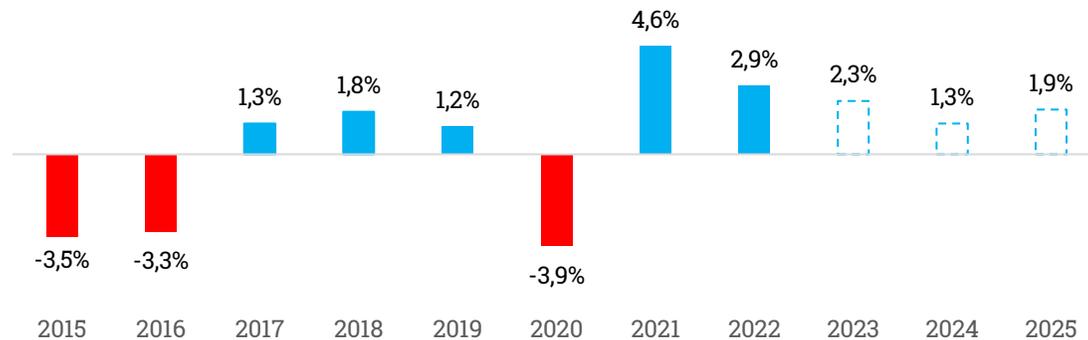




4. Anexos

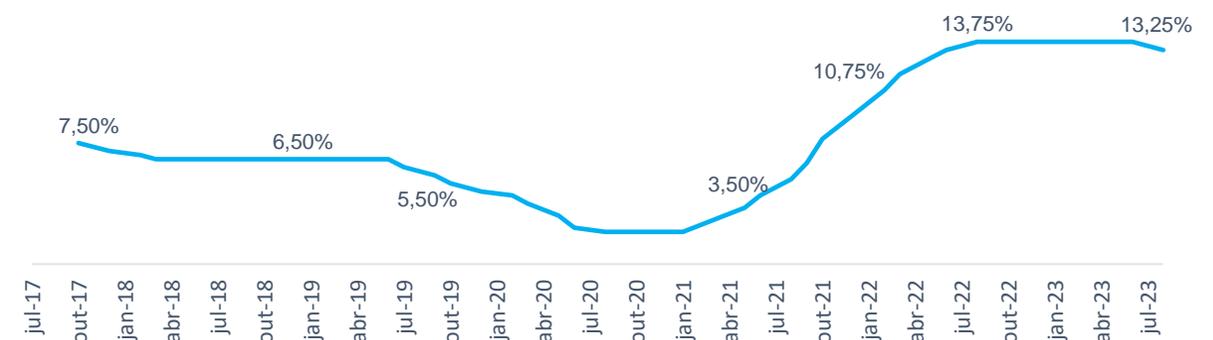
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- Após as surpresas positivas ao longo do primeiro semestre de 2023, a estimativa de crescimento do PIB, em 2023, foi revisada para 2,3%¹ de acordo com o último relatório Focus, ante 1,0% apresentado no trimestre anterior;
- Vale destacar que o **mercado de trabalho segue resiliente**. Apesar do emprego formal ter mostrado uma redução no ritmo de criação de vagas, o mesmo ainda se encontra no patamar compatível com uma geração de 2 milhões de postos no ano de 2023, favorecendo o incremento da massa salarial e sustentando o crescimento econômico por meio do consumo;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos; (ii) incertezas quanto à reforma ministerial e a **votação do novo arcabouço fiscal no Senado**, o que pode trazer complicações para a apresentação do projeto de Lei Orçamentária de 2024; (iii) na China, o crescimento econômico ficou aquém do esperado no primeiro semestre, **indicando uma desaceleração generalizada da economia do país**; e (iv) incertezas novamente relevantes em relação à guerra na Ucrânia, e eventual **risco de escalada do conflito** para outros países da região.

Meta Selic – Histórico²



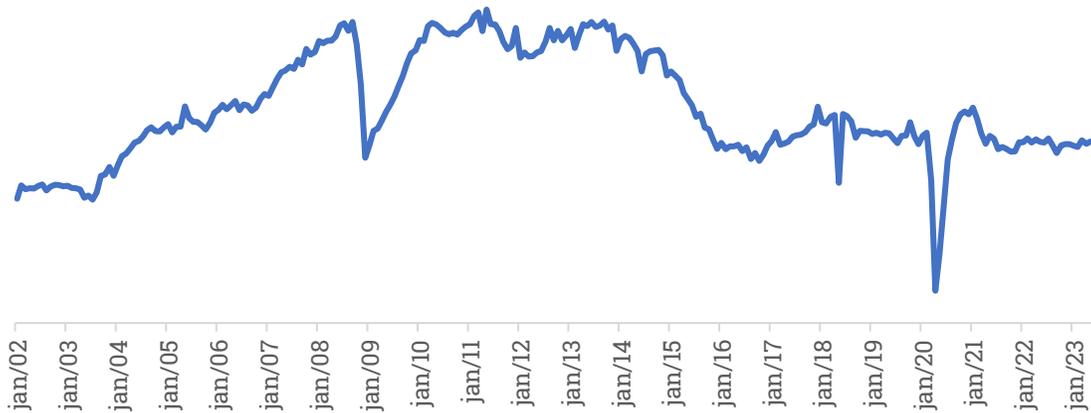
- Na última reunião, o Copom **iniciou o ciclo de corte de juros com 50 pontos-base**, levando a Selic de 13,75% para **13,25%**. O comitê sinalizou ainda que antevê mais cortes de 50 pontos, mas reforçou a necessidade de continuar com uma política monetária restritiva até que se consolide o processo de desinflação e ancoragem das expectativas em torno das metas;
- Para o Copom o **ambiente externo mostra-se ainda incerto**, com queda na inflação (preocupação colateral com o nível de atividade econômica), mas com núcleos ainda elevados e mercados de trabalhos resilientes;
- Entre os fatores que geram pressões altistas de preços, destacam-se: (i) maior persistência das pressões inflacionárias globais; e (ii) uma **maior resiliência da inflação de serviços**. Por outro lado, as pressões baixistas decorrem basicamente de: (i) impactos do aperto monetário sincronizado sobre a desinflação global se mostrarem mais fortes do que o esperado; e (ii) desaceleração da atividade econômica global mais acentuada em relação ao projetado;
- O time de economistas da XP Asset estima que a taxa **Selic encerre o ano de 2023 no patamar de 11,50%**.

¹ Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 04/08/2023

² Fonte: Banco Central do Brasil

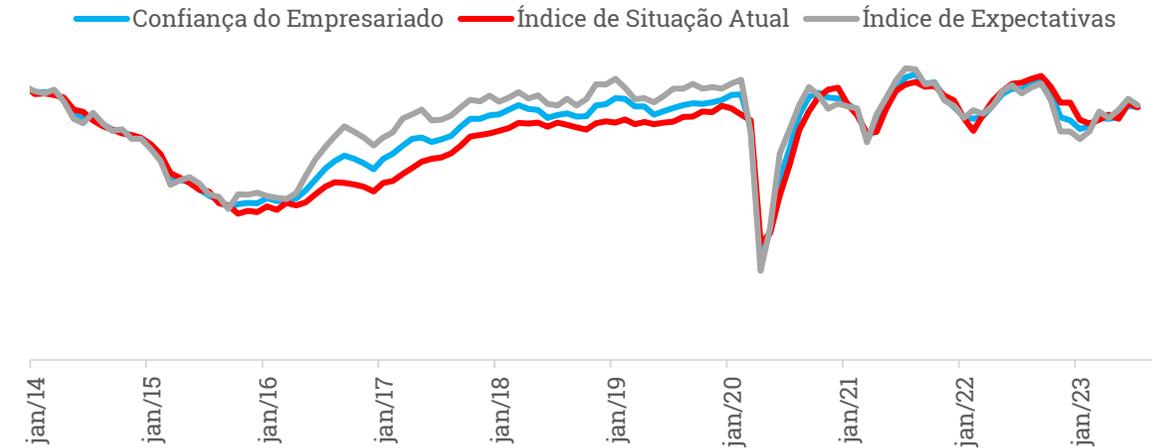
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- No mês de junho, impulsionada pelo setor extrativo, a produção industrial cresceu 0,1% MoM, após alta de 0,3% em maio. **O desempenho ficou acima da mediana das estimativas do mercado;**
- Em junho, a **indústria extrativa cresceu 2,9% MoM**, impulsionada pela extração de petróleo que subiu 4,5% MoM e impactada pela extração de minério (-0,9% MoM);
- Os destaques **negativos do mês ficaram com automóveis (-4,0% MoM)** e produtos ligados à cana de açúcar. Se considerarmos as categorias econômicas, as maiores **retrações foram na produção de bens de capital (-1,2% MoM)** e de bens de consumo duráveis (-4,9% MoM);
- A leve alta do mês de junho não compensou as perdas registradas em meses anteriores e, dessa forma, **o índice encerrou o primeiro semestre com queda de 0,3%**. No geral, evidencia-se que as restrições creditícias e a elevada taxa de juros ainda configuram os principais fatores de retração da indústria, que ainda se encontra 1,4% abaixo do patamar pré-pandemia de fevereiro de 2020.

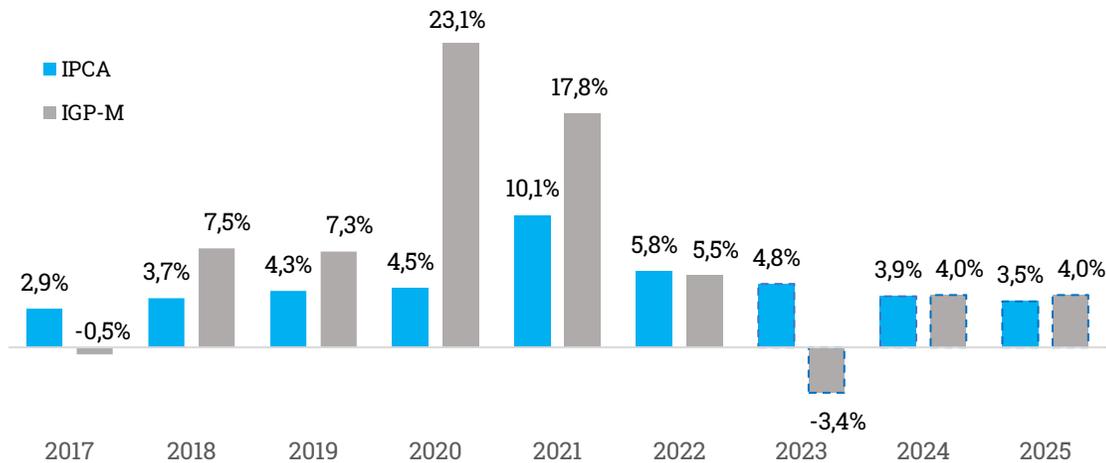
Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



- Em julho de 2023, após dois meses em alta, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) **caiu 0,5 ponto**, atingindo 94,0 pontos. Apesar de ter avançado 3,1 pontos ao longo do trimestre, **o índice segue distante do nível neutro (100 pontos);**
- A queda foi influenciada, sobretudo, pela **piora das expectativas em relação ao ambiente de negócios no horizonte de seis meses**, o que pode influenciar nas decisões de investimentos produtivos atuais;
- O Índice da Situação Atual Empresarial (ISA-E) caiu 1,1 ponto, atingindo 94,0 pontos, e o Índice de Expectativas (IE-E) caiu 1,6 ponto, para 94,6 pontos;
- Apesar do avanço de 1,1 ponto do indicador relacionado às expectativas para a Demanda Prevista, o indicador que mede as expectativas com o ambiente de negócios nos seis meses seguintes caiu 0,6 ponto, para 92,2 pontos;
- Em julho, o **Setor de Serviços exibiu resiliência, sustentando o índice de confiança em 98,0 pontos**, enquanto os Setores da Indústria e do Comércio recuaram para 91,9 e 91,6 pontos, respectivamente. **A confiança da Construção voltou a crescer**, fechando o mês em 95,2 pontos.

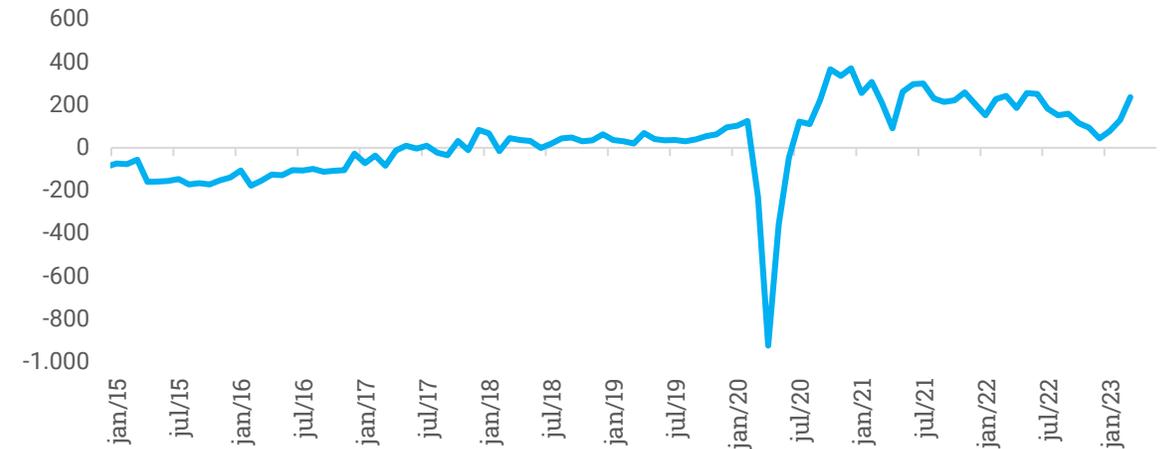
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em junho, o IPCA registrou queda de 0,08% MoM – valor acima da projeção da XP Asset (-0,12%) e da mediana do mercado (-0,10%). **O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 3,9% em maio para 3,2% em junho;**
- Qualitativamente, a **inflação vem apresentando sinais de arrefecimento consistente**, sendo este um dos principais aspectos que impulsionaram o corte de 50 pontos-base da meta Selic na última reunião do Copom;
- O quadro mais benigno também reflete a transmissão de preços mais baixos no atacado, que evidenciaram queda significativa em julho. **As expectativas de inflação cederam em todos os horizontes, refletindo melhora da inflação corrente e a manutenção da meta;**
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 4,9% no ano de 2023.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, no mês de junho houve a abertura líquida de 157,2 mil vagas formais (sem ajuste sazonal). Com isso, **o Brasil fechou o semestre com um saldo positivo de 1.023.540 de empregos formais criados;**
- O saldo foi resultado de 1,91 milhão de admissões e de 1,75 milhão de desligamentos no mês de junho. Nos últimos 12 meses, foi registrado saldo de 1.651.953 empregos, decorrente de 22.863.154 admissões e de 21.211.201 desligamentos;
- Segundo os dados, **o maior crescimento do emprego ocorreu no setor de Serviços, com um saldo de 76.420 postos formais.** A agropecuária foi o segundo maior gerador de postos no mês, com 27.159 empregos gerados;
- O resultado de junho demonstra que, apesar da desaceleração do saldo, **o trabalho formal continua aquecido** – tal movimento está em consonância com a projeção de crescimento do PIB acima das expectativas no segundo trimestre de 2023.

¹ Fonte: De 2017 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 04/08/2023

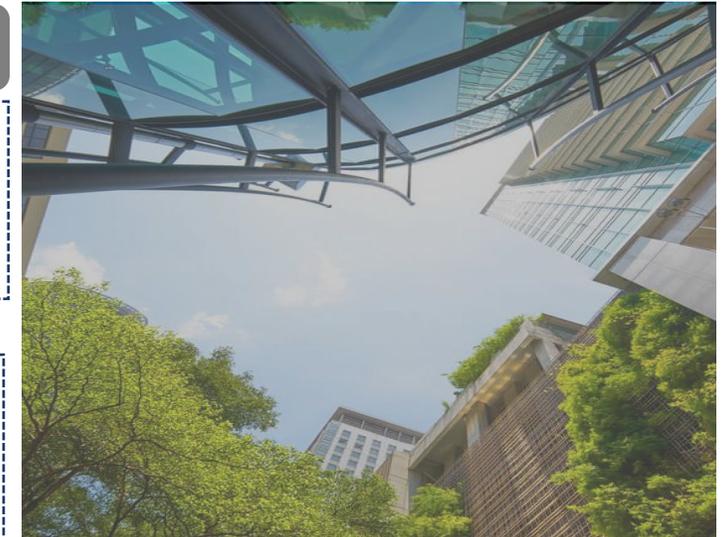
² Fonte: Ministério da Economia

Ações de ESG – Imobiliário

Como signatária do PRI e por acreditar na relevância do tema ESG, a equipe de real estate da XP Asset conduziu um extenso trabalho de implementação de diretrizes relacionadas a esta matéria na gestão de portfólio, utilizando como *benchmark* o GRESB.

Ações realizadas na XP Asset:

1	Política de Investimento Responsável	2	Treinamento ESG	3	Comitê ESG
	Publicação interna da Política de Investimento responsável da XP Asset com diretrizes ESG.		Treinamento completo realizado por consultoria especializada sobre ESG para todo o time de imobiliário com atuação direta em ativos reais.		Comitê de ESG composto por membros da XP Asset a fim de intensificar a troca de informações sobre o tema e deliberar sobre medidas a serem implementadas.



Ações realizadas nos ativos:

- Diagnóstico do portfólio e planejamento de ações para majorar a eficiência na utilização de recursos;
- Implantação de projetos pilotos para monitoramento remoto de consumo de energia nos ativos;
- Treinamento ESG e Cartilha para gestores condominiais (ampliação do tema para gerar impacto “*in loco*” nos imóveis);
- Levantamento de dados de consumo de água, energia e geração de resíduos;
- Implementação de cláusulas *green lease* em minuta padrão dos contratos locação não residencial;
- Elaboração de relatório TBA (Diagnóstico de Desempenho Energético) para 4 ativos que representam 30% da área bruta locável do XP Log e para o edifício FL Plaza do XP Properties;
- Implantação de *Due Diligence* ESG para novas aquisições pelos FIIs;
- Pesquisa de satisfação das locatárias XP Log FII e XP Properties FII e definição de plano de ações;
- Cartilha ESG para fornecedores XP Log FII e XP Properties FII;
- Manual de Obras para o XP Log FII e XP Properties FII voltado para o tema;
- Publicação do [relatório de Sustentabilidade](#).

¹O [GRESB](#) é uma organização independente que fornece dados de desempenho ESG para partes interessadas a fim de aprimorar a inteligência de negócios, o envolvimento da indústria e a tomada de decisões.

Em 2023, foram submetidos à apreciação da entidade o *XP Log FII*, *XP Properties FII* e *XP Malls*.

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.

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 (Alugueis 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.

