

Apresentação Trimestral de Resultados FIIs de Ativos Reais

3º Trimestre de 2023

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: a atividade econômica se mantém resiliente, sendo que o terceiro trimestre de 2023 fechou com uma nova revisão positiva na estimativa de crescimento do PIB em 2023 para 2,9%¹ (ante 2,3% apresentado no trimestre anterior). O quadro de inflação segue em uma trajetória benigna. A deflação de alimentos tem confirmado um cenário de alívio relevante dos preços e os demais núcleos também seguem em direção à desaceleração. O setor industrial finalmente apresentou um alívio (subida de 0,4% MoM² em agosto de 2023) com destaque para a indústria de transformação, a qual voltou a crescer após 4 quedas consecutivas (1% MoM²). Diante desse contexto macroeconômico, o Copom realizou novo corte de juros de 50 pontos-base, levando a Selic de 13,25% para 12,75%³. O nosso time de economistas da XP Asset estima que a taxa Selic encerre o ano de 2023 no patamar de 11,75% e já prevê uma Selic terminal em 2024 no nível de 9,24%.

Perspectivas Setoriais

Setor de Shoppings: O dia dos pais, semana do cliente, férias escolares de julho e demais recessos são as principais oportunidades do terceiro trimestre do ano para as administradoras de *shopping centers* e lojistas criarem campanhas que sejam capazes de atrair fluxo inorgânico para os ativos e consequentemente alavancar as vendas durante esse período. No 3T23, o XP Malls apresentou mais um trimestre de performance operacional positiva, pautada em: (i) campanhas assertivas e inovadoras das administradoras dos ativos do portfólio para a exploração das datas comemorativas (mencionadas anteriormente) do período; (ii) início do ciclo de queda da taxa de juros com a consequente redução do custo de capital de diversos lojistas dos diferentes segmentos presentes nos *shopping centers*; e (iii) lançamento (jul/23) de filmes *blockbusters* com impacto positivo na performance do cinema, além de elevar também as vendas de alimentação e receita de estacionamento no período, devido a complementariedade entre as atividades. Em termos de indicadores financeiros e operacionais, tivemos como destaques: (i) Vendas/m² de R\$ 1.535 (+9,9% YoY); (ii) Inadimplência Líquida de -1,6% (-3,2 p.p. em relação ao trimestre anterior); (iii) NOI/m² de R\$ 123,23 (+12,1% YoY). Divulgamos ainda durante o 3T23 a aquisição adicional de 3,00% no Shopping Cidade Jardim, reavaliação anual de ativos de 2023, assinatura de CCV para aquisição adicional de 10,0% no Plaza Sul, encerramento da 9ª emissão de cotas do Fundo, amortização extraordinária parcial (R\$ 20.000.000,00) nos CRIs das 166ª e 167ª séries e pré-pagamento total (R\$ 67.299.477,04) das compromissadas do XP Malls. Adicionalmente, em out/23, concluímos a aquisição adicional de 6,00% do Shopping da Bahia, de forma que o XP Malls tornou-se detentor de 18,10% do ativo.

Setor de Galpões Logísticos: o XPLG, seguindo a sua trajetória consistente de redução da vacância física dos imóveis, encerrou o 3T23 com 2,3% de vacância física, o menor patamar desde setembro de 2019. Dentre os principais eventos de impacto na redução da vacância, destacamos as locações de 15.049 m² no Especulativo Cajamar e de 4.010 m² de ABL no Syslog Galeão, ambas celebradas em setembro de 2023. Em 05/10/23, foi publicado o Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, e considerando ainda o Comunicado ao Mercado de retratação de 27/10/23, foi captado o montante líquido de R\$ 279.680.108,76, permitindo com que o Fundo encerrasse o mês de setembro de 2023 com um valor de disponibilidades superior às obrigações financeiras. Parte dos recursos captados serão utilizados para recompra facultativa da 1ª Série do CRI 176 e da 1ª Série do CRI 68, as quais somadas totalizam aproximadamente R\$ 95,5 milhões, e o remanescente poderá ser utilizado eventualmente para realização de aquisições oportunísticas dentro da política de investimentos do Fundo. Por fim, com relação a eventos não recorrentes, ocorreu a amortização antecipada e total do fundo GTLG11 em setembro de 2023, a qual trouxe reflexos negativos para o resultado do Fundo no referido mês. Com o objetivo de neutralizar esse impacto até o final do semestre, o Fundo está em fase avançada na estruturação de uma cessão parcial dos créditos decorrentes da alienação realizada nos termos do Fato Relevante de 04/07/22. Tão logo a cessão seja efetivada, o mercado será comunicado.

¹Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 20/10/2023. ²Fonte: IBGE. ³Fonte: Banco Central do Brasil. Geral: XP Asset Management

Carta do Gestor (02/02)

Setor de Galpões Industriais: o XPIN encerrou o 3T23 com 11,1% de vacância física – o menor patamar desde o mês de agosto de 2021. Dentre os principais eventos que culminaram na absorção líquida positiva, destacam-se (i) as locações de 3.720 m² pela Confort Brasil no Jundiaí I, com início em agosto de 2023 e de 1.830 m² pela Foco Energia no CEA, com início em setembro de 2023; e (ii) rescisão do contrato de locação com a Cyola, com ABL de 1.109 m² no Jundiaí I em agosto de 2023 (a locatária cumpriu aviso prévio e pagou a multa por rescisão antecipada). A inadimplência líquida encerrou o trimestre em 18,0% da Receita de Locação do Fundo, sendo certo que 12,6 p.p. já foram devidamente equacionados. O Gestor e o Administrador adotaram as medidas cabíveis para saneamento dos referidos inadimplementos no âmbito dos respectivos contratos de locação e na forma da legislação aplicável. No entanto, caso eles não sejam equacionados, o Fundo poderá sofrer impactos no nível de distribuição de rendimentos nos próximos meses.

Setor de Lajes Corporativas: O segmento de lajes corporativas ainda não se recuperou das consequências negativas trazidas pela pandemia. Exceto em microrregiões do eixo Av. Brigadeiro Faria Lima e Juscelino Kubitschek, a movimentação de locatários e o nível de absorção dos estoques de áreas vagas seguem aquém das expectativas do mercado no geral. Neste trimestre, o Fundo realizou a locação do conjunto 1601 com ABL de 379,80 m² do Ed. Itower e a venda dos conjuntos 1103 e 1104 com área bruta locável de 759,60 m² também situados no Ed. Itower pelo valor de R\$ 7.500.000,00, os quais foram destinados para redução de suas obrigações financeiras. Além disso, no mês de setembro de 2023, o Fundo recebeu a 2ª parcela da venda parcial de portfólio, no valor de R\$ 37.831.202,50. Os recursos recebidos também foram destinados à diminuição do saldo das obrigações financeiras contraídas pelo Fundo. Conforme mencionado nos últimos relatórios gerenciais, o Gestor está em contato com *players* estratégicos de mercado a fim de avaliar a possibilidade de vender suas participações (de forma parcial ou integral) em algum(ns) prédio(s) que compõe(m) o Fundo, visando à minimização do saldo das obrigações e/ou mesmo a amortização total do veículo de investimentos. Tais negociações estão em andamento e o Gestor não descarta contratar em breve um assessor para auxiliar na venda do portfólio.



2. Performance dos Fundos Imobiliários de Ativos Reais

XP Malls



Destaques do 3º Trimestre de 2023 (01/04)



Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: 6,0%

SSR: 3,4%

Vendas/m²: R\$ 1.535 | +9,9% vs. 3T22

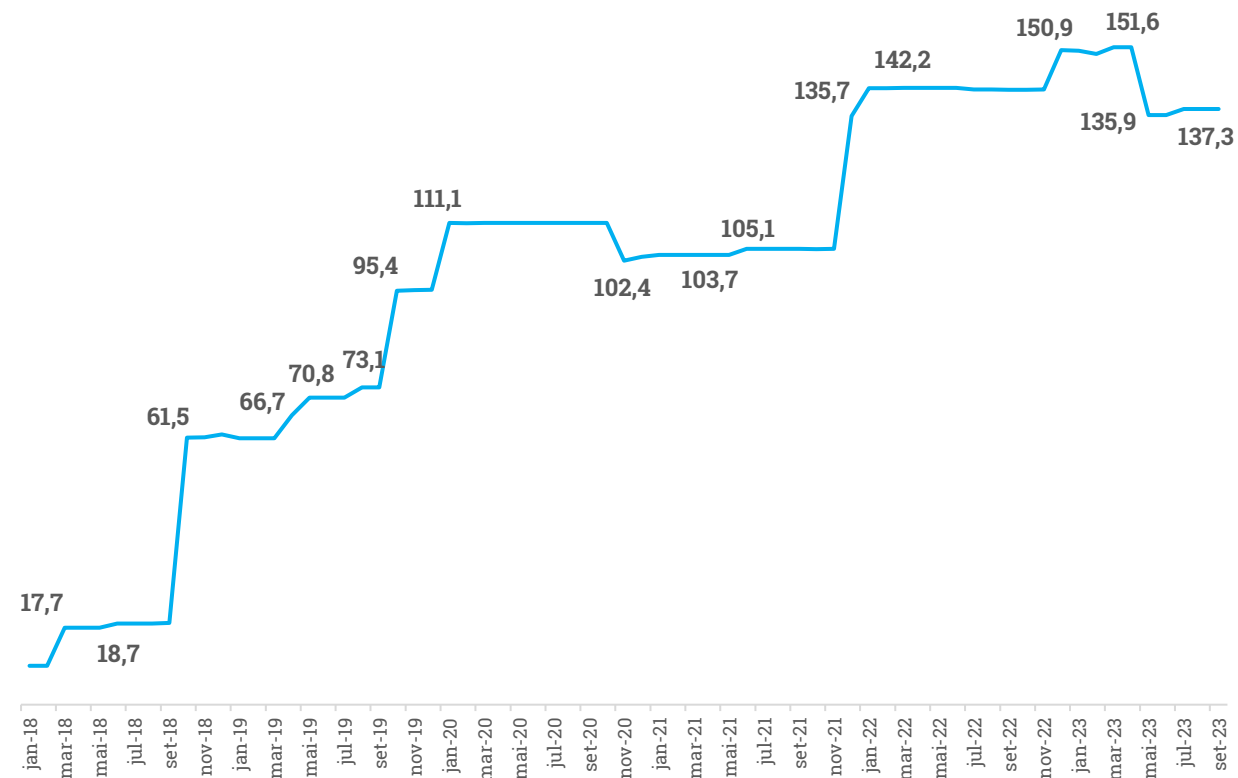
Taxa de Ocupação: 95,9%

Inadimplência Líquida: -1,6%

Descontos / Faturamento: 2,8%

Fonte: XP Asset Management
¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



No mês de julho de 2023 tivemos a conclusão do aumento de participação de 3,00% no Shopping Cidade Jardim. A partir de mai/23 as participações em ativos detidas através de FII's listados foram excluídas da base de dados, caso solicitado pela respectiva administradora do ativo.

Destaques do 3º Trimestre de 2023 (02/04)



Amortizações CRI e Compromissadas

O Fundo realizou, em 07/07/23, a **amortização parcial extraordinária** de **R\$ 20.000.000,00** em favor da True Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), correspondente ao pagamento antecipado facultativo parcial do preço de aquisição dos shoppings Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, adquiridos pelo Fundo na forma dos instrumentos de compromisso de compra e venda celebrados em 19 de outubro de 2018, cujos recebíveis foram cedidos à Securitizadora e vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 166ª e 167ª séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRIs”), conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado de 22/10/2018](#).

Adicionalmente, o XP Malls realizou também o **pré-pagamento** do montante total de suas operações compromissadas no valor de **R\$ 67.299.477,04** com um custo médio de CDI + 1,44% a.a.

Vale ressaltar que o pré-pagamento total das compromissadas e a amortização parcial extraordinária nos CRIs, mencionados anteriormente, foram realizados **sem quaisquer multas**.

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

9ª Emissão de Cotas do Fundo - Encerrada

O XP Malls encerrou a sua **9ª emissão de cotas** (“Oferta”) em 03/08/23, sendo o montante total líquido captado de **R\$ 562.499.984,80** ao preço de emissão de R\$ 98,60/cota, sem considerar os custos de distribuição.

Destinação dos recursos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo:

- Expansão dos Ativos Imobiliários do Fundo:
 - Conforme descrito no material publicitário da Oferta, o fundo segue com a alocação de capital em diversos dos projetos de expansão disponíveis do portfólio.
- Aquisição de Ativos Imobiliários:
 - Em set/23, tivemos a assinatura do CCV para a aquisição adicional de 10,0% do Plaza Sul Shopping. Adicionalmente, o Fundo encontra-se em processo de due diligence para a realização de novas aquisições.
- Otimização da estrutura de capital do Fundo:
 - Atualmente, o Fundo está em negociações com o credor de suas dívidas para realizar novo pré-pagamento. Vale ressaltar que nesse ano o XP Malls já realizou mais de R\$ 100 milhões em pré-pagamentos de suas dívidas.

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

Destaques do 3º Trimestre de 2023 (03/04)

Aquisição Adicional Shopping Cidade Jardim



Shopping Cidade Jardim

Em 14/07/23, o Fundo realizou a **aquisição adicional indireta de aproximadamente 3,00% do Shopping Cidade Jardim** ("Participação"), através de investimentos realizados em fundos estruturados pela JHSF Capital ("Fundos JHSF" ou "Veículos JHSF"). Os investimentos realizados pelo XP Malls nos Fundos JHSF totalizaram R\$ 50.000.000,00 para a aquisição da Participação. Após a conclusão da transação, o Fundo tornou-se detentor de aproximadamente 19,99% do Shopping Cidade Jardim.

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

Aquisição Adicional Plaza Sul Shopping



Plaza Sul Shopping

O Fundo anunciou em 22/09/23, a **assinatura do contrato de compra e venda para aquisição da fração ideal de 10,00% do Plaza Sul Shopping** ("Aquisição" ou "Transação"). Por ora, a Transação encontra-se em fase final de diligência concorrencial (aprovação pelo CADE - Conselho Administrativo de Defesa Econômica) e validação das condições precedentes pendentes ("Diligências") para que tenhamos a conclusão da Aquisição. Em contrapartida à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 60.000.000,00, subdivididos em R\$ 30.000.000,00 à vista (após a conclusão das Diligências) e R\$ 30.000.000,00 pagos em 12 meses com correção por CDI, desde a data do pagamento da parcela à vista. Após a conclusão da Aquisição, o XP Malls será detentor de 20,00% do Plaza Sul Shopping.

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

Destaques do 3º Trimestre de 2023 (04/04)



Reavaliação Anual de Ativos de 2023

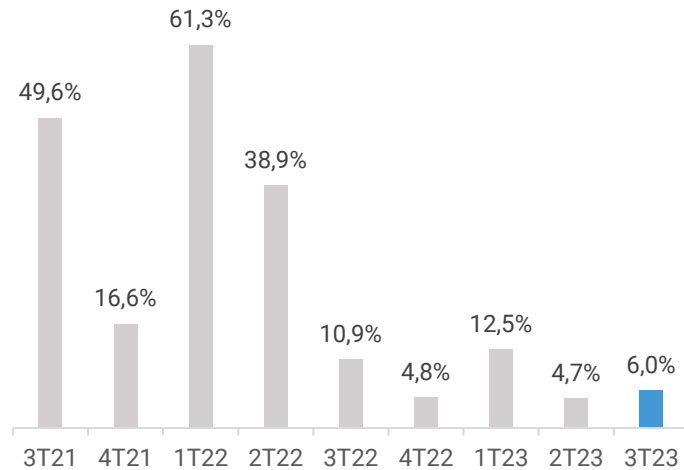
O Fundo anunciou em 29/08/23, a **conclusão do processo de reavaliação anual de ativos (“Reavaliação”)** com um **impacto positivo de aproximadamente R\$ 415 milhões no Fundo**, mensurado na cota patrimonial do XP Malls. Consequentemente, após a Reavaliação, houve uma valorização de 16,79% na cota patrimonial do mês de jul/23 que atingiu o valor de R\$ 114,96 por cota. Em relação à cota patrimonial de ago/23, já considerando o número total de cotas do Fundo pós 8ª e 9ª emissões, após a Reavaliação, tivemos uma valorização de 14,11%, de forma a atingir o valor de aproximadamente R\$ 112,32 por cota (considerando também eventuais efeitos adicionais). Vale ressaltar que os valores mencionados no respectivo Comunicado ao Mercado, representavam estimativas na data de publicação do documento para os preços futuros da cota patrimonial.

Por fim, dentre os fatores que contribuíram para a apreciação patrimonial do Fundo, temos: (i) perspectiva de queda da taxa de juros, refletida em menores taxa de desconto nos laudos dos ativos; (ii) performance operacional positiva e acima do previsto na última reavaliação dos ativos do portfólio; e (iii) inauguração da terceira expansão do Shopping Cidade Jardim em mar/23.

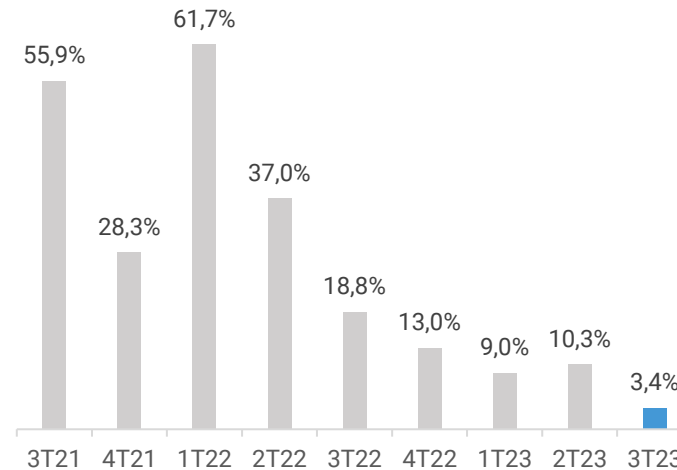
[Clique aqui](#) para conferir o Comunicado ao Mercado completo.

Indicadores Operacionais – 3T23

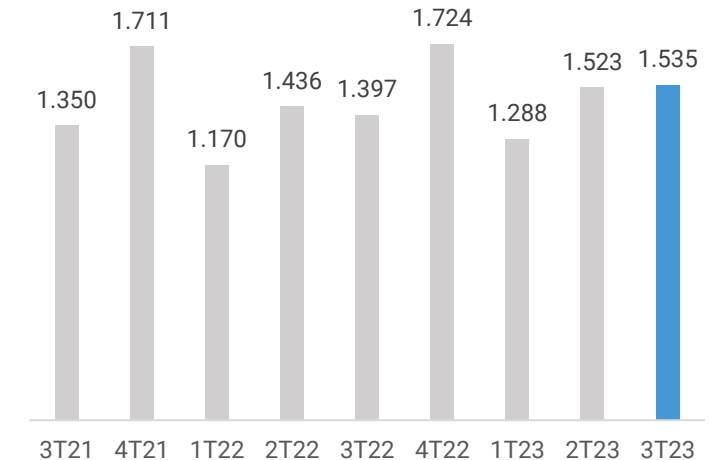
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



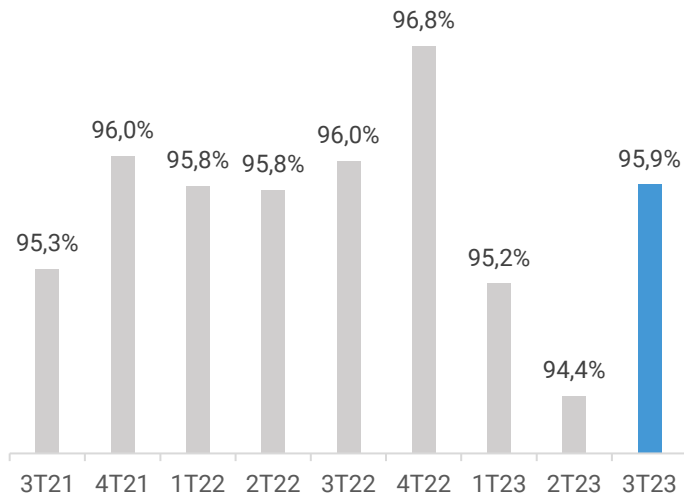
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



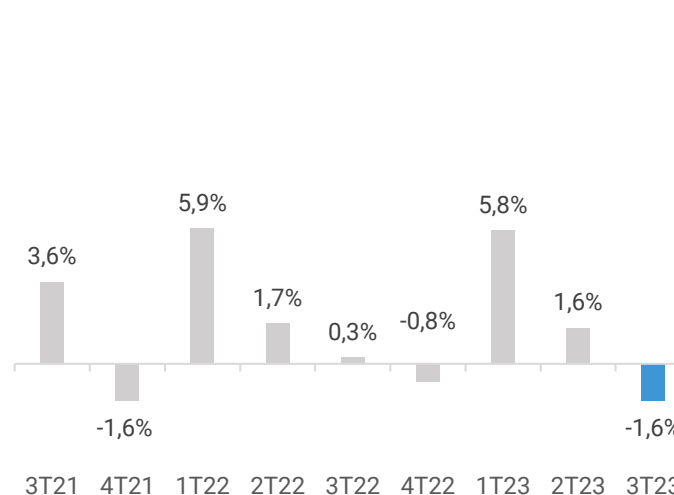
Vendas/m² (R\$; média mensal)



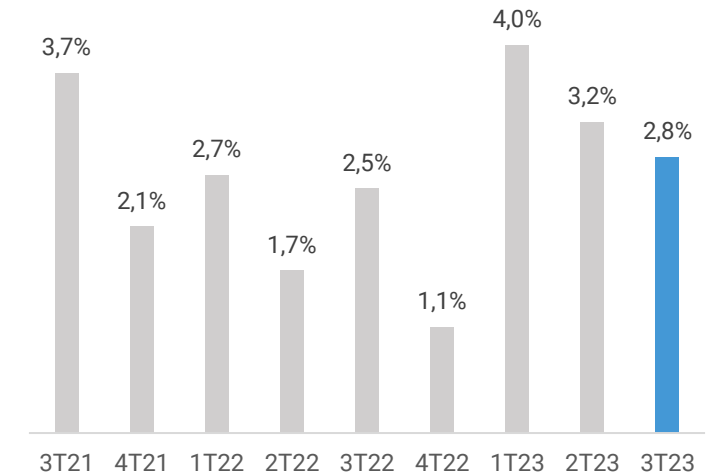
Taxa de Ocupação



Inadimplência Líquida



Descontos / Faturamento



Resultado do Fundo



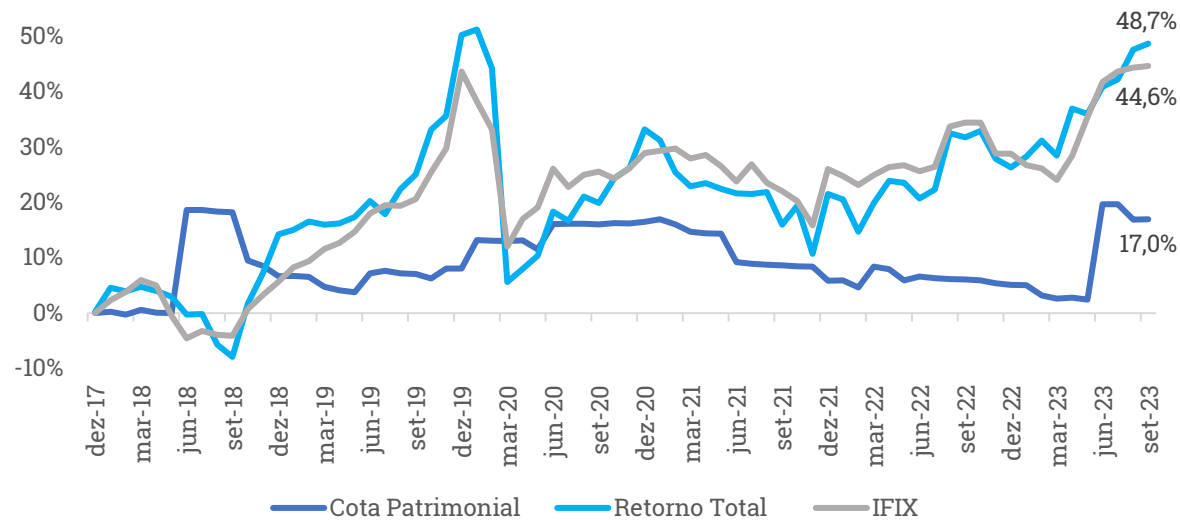
Fluxo Financeiro	2T2022	3T2022	4T2022	Ano (2022)	1T2023	2T2023	3T2023	Ano (2023)
Receitas	44.545.302	48.607.426	64.291.476	197.060.419	62.333.522	62.238.045	88.520.533	213.092.099
Receita Imobiliária	42.019.842	46.232.715	57.827.965	180.230.916	44.889.267	57.685.146	61.452.374	164.026.787
Lucro Imobiliário	0	0	0	1.332.587	11.155.865	0	8.113.356	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	7.624.959
Receita Renda Fixa	552.638	604.337	4.786.056	7.917.760	3.838.855	2.618.929	15.713.350	22.171.133
Despesas	-6.255.034	-7.704.219	-10.188.226	-28.261.732	-12.050.184	-11.228.005	-14.425.303	-37.703.491
Despesas Operacionais	-3.935.216	-4.206.835	-4.720.333	-16.976.637	-4.929.985	-5.072.797	-6.673.361	-16.676.143
Despesa Financeira	0	-5.364.823	-8.100.732	-13.465.555	-7.120.199	-6.155.208	-7.751.941	-21.027.348
Reserva de Contingência	-2.319.818	1.867.439	2.632.839	2.180.460	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	175.388.608
Rendimento distribuído	38.297.233	40.725.838	47.403.724	161.921.791	50.088.133	52.219.543	69.854.363	172.162.311
Distribuição média / cota	0,68	0,73	0,81	0,71	0,78	0,82	0,84	0,82
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas	0	0	2.075.543	2.075.543	0	1.279.732	3.983.837	5.263.569

No 3T23 tivemos um **crescimento de 15% na distribuição média/cota**, em relação ao 3T22.O Fundo fechou o mês de set/23 com aproximadamente R\$ 815,8 milhões de caixa.

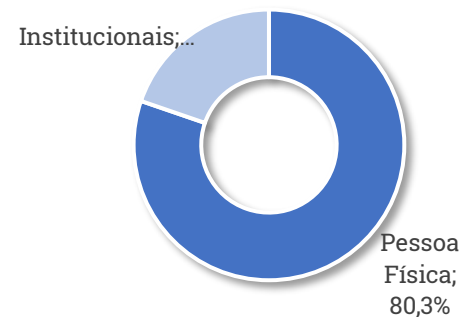
O XP Malls encerrou o mês de set/23 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente **R\$ 0,56/cota**, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Evolução da Cota do XP Malls

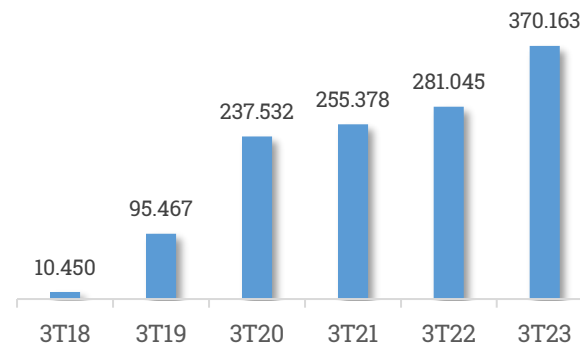
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



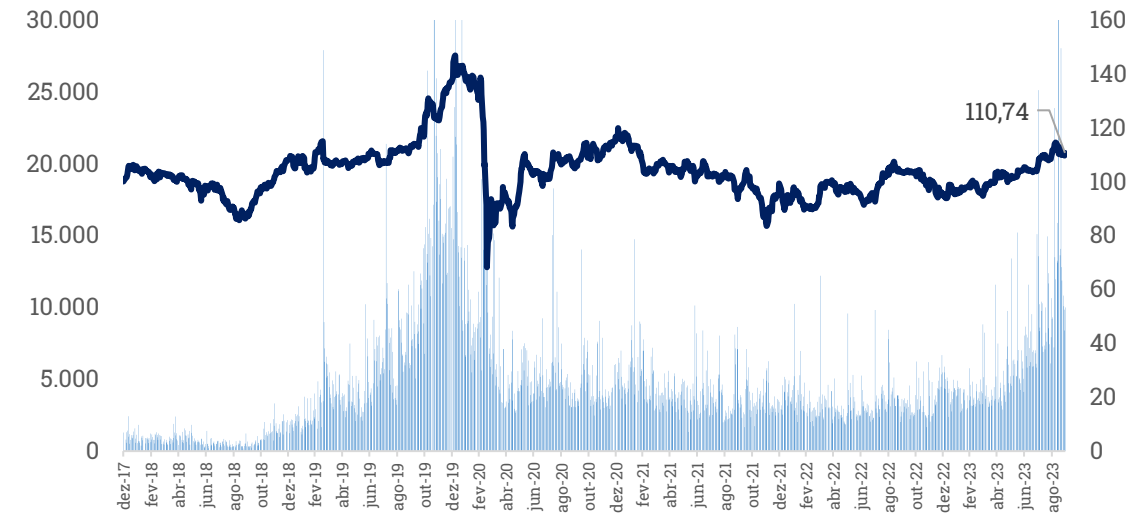
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas



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



O 3T23 foi marcado pelos seguintes highlights:

- Volume negociado total de R\$ 774 milhões (+139,7% em relação ao trimestre anterior). O crescimento de liquidez foi alavancado pela 8ª e 9ª emissões do Fundo, além da entrada do XP Malls na carteira de diversos ETFs internacionais;
- A cota patrimonial atravessou o processo de reavaliação anual de ativos em jun/23 que resultou em uma apreciação de ~ R\$ 16,54/cota (+ 16,8%), em relação ao mês anterior;
- O Fundo manteve-se como o terceiro maior FII da B3 em termos de quantidade de cotistas (370.163).

Contas a Pagar

Obrigações (I)	Securitizadora	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – Catarina	True Securitizadora	162,2	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	True Securitizadora	173,4	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	True Securitizadora	214,6	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		662,5					

XP Log



Destaques do 3º Trimestre de 2023 (01/02)



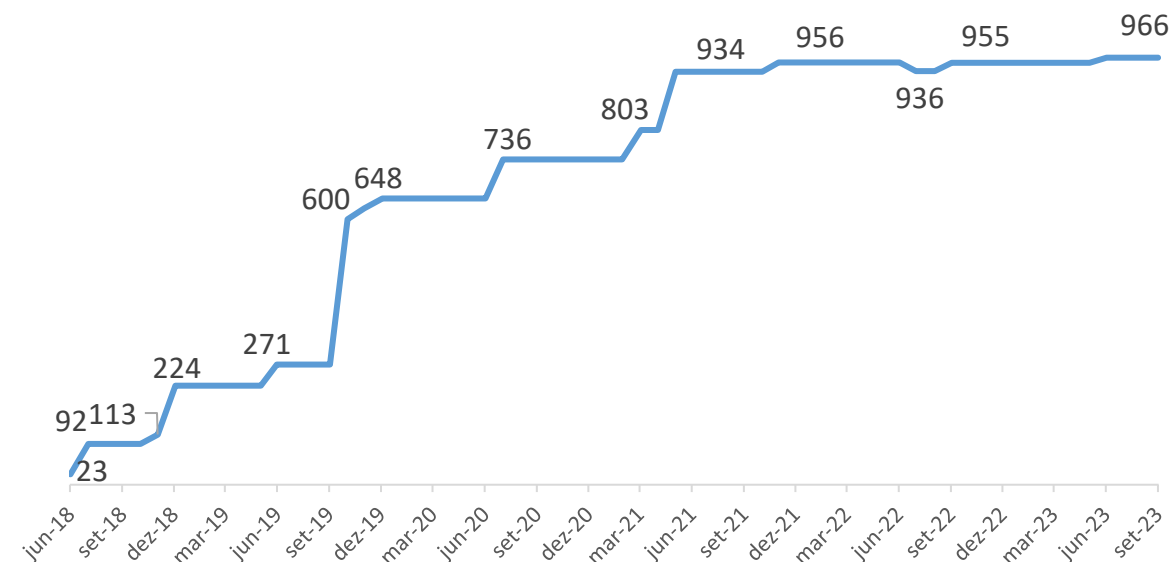
Highlights (01/02)

- O Fundo encerrou o terceiro trimestre de 2023 com somente **2,3% de taxa de vacância física** dos imóveis – **o menor patamar desde setembro de 2019** – em virtude principalmente das locações de **15.049 m² no Especulativo Cajamar** e **4.010 m² de ABL no Syslog Galeão**, ambas celebradas em setembro de 2023.
- O **rendimento mensal** se manteve no patamar de R\$ 0,78/cota no 3T23, resultando no **dividend yield anualizado** de **8,3%** considerando a cota de fechamento de setembro de 2023 (R\$ 113,40).
- Em 05/10/23, foi publicado o Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, e considerando ainda o Comunicado ao Mercado de 27/10/23, o Fundo **captou o montante líquido de R\$ 279.680.108,76**, sendo certo que parte dos recursos captados serão utilizados para recompra facultativa da 1ª Série do CRI 176 e da 1ª Série do CRI 68, as quais somadas totalizam aproximadamente R\$ 95,5 milhões, e o remanescente poderá ser utilizado eventualmente para realização de aquisições oportunísticas. Em relação aos recibos da 6ª emissão, eles foram convertidos em cota no dia 03/11/23 e liberados no dia 06/11/23 para negociação.
- No mês de **outubro de 2023 foi declarado o valor de R\$ 0,78/cota de rendimentos** para todos os *tickers*.

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): 2,3%

Vacância Financeira (% da ABL): 1,4%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,3%

Destaques do 3º Trimestre de 2023 (02/02)

Highlights (02/02)

- Com relação a eventos não-recorrentes, ocorreu a amortização antecipada e total do fundo GTLG11 em setembro de 2023, que trouxe reflexos negativos para o resultado do Fundo no mês. Com o objetivo de neutralizar esse impacto até o final do semestre, o Fundo está em fase avançada na estruturação de uma cessão parcial dos créditos decorrentes da alienação realizada nos termos do Fato Relevante de 04/07/22. Tão logo a cessão seja efetivada, o mercado será comunicado. **Com a expectativa de supressão deste prejuízo antes do encerramento deste exercício, o Gestor não espera, neste momento, a ocorrência de impactos negativos na distribuição mensal de rendimentos neste semestre.**
- Com a 6ª emissão de cotas, **o Fundo encerrou setembro de 2023 com um valor em caixa superior às obrigações financeiras**, reforçando a robustez de sua estrutura de capital. Parte dos recursos captados serão destinados (i) à **recompra facultativa** no valor total de **R\$ 35.409.337,84** relativos a 1ª Série do CRI 176 (Código IF B3 23E2052239) com remuneração de CDI + 2,50% a.a. e (ii) à **recompra facultativa** no **valor total de R\$ 60.160.910,09** relativos a 1ª Série do CRI 68 (Código IF B3 22G1234007), com remuneração de IPCA + 7,15% a.a. Os recursos remanescentes da captação poderão ser utilizados eventualmente para realização de aquisições oportunísticas dentro da política de investimentos do Fundo.
- **Qualquer novidade será tempestivamente divulgada ao mercado, de forma que as expectativas acima em nada representam garantia de rendimentos, conforme regulação vigente e conforme os riscos atrelados ao Fundo e amplamente destacados no seu Regulamento.**

Resultado do XP Log



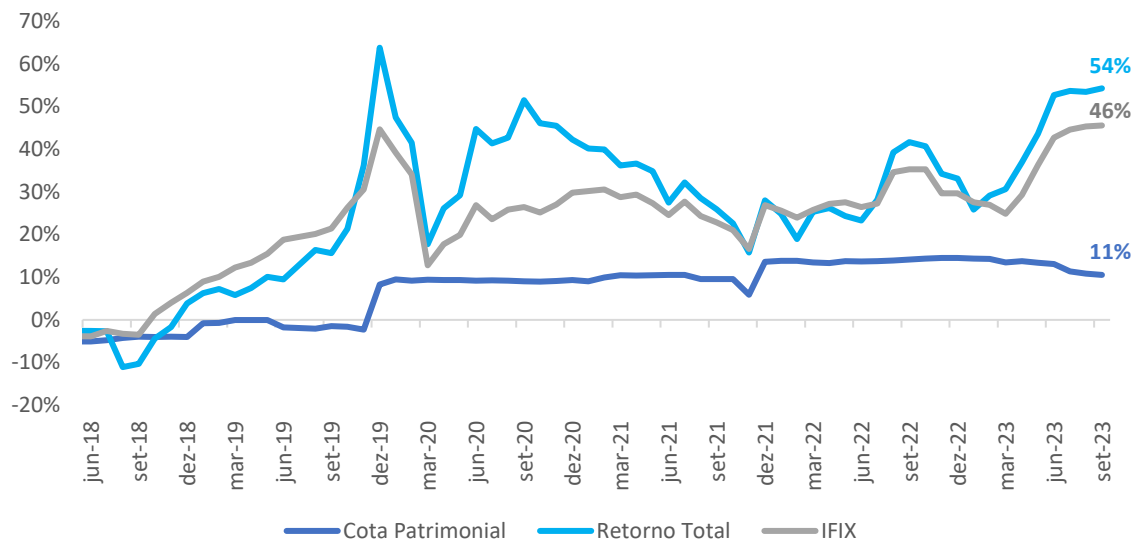
Fluxo Financeiro (R\$)	4T22	1T23	2T23	3T23	12 meses
Receitas	64.380.887	71.436.036	68.344.449	63.249.905	282.900.401
Receita Imobiliária	58.536.306	65.933.478	63.316.682	73.840.938	261.627.404
Resultado Cotas de FII	4.517.150	4.412.212	4.437.190	2.458.824	15.825.376
Resultado com Venda de FIIs	-68.141	0	0	0	-68.141
Receita LCI / Renda Fixa	1.395.572	1.090.346	590.577	2.439.267	5.515.762
Despesas	-8.426.288	-9.210.495	-7.924.881	-11.127.957	-36.689.620
Despesas Imobiliárias	-1.665.950	-2.880.670	-1.321.496	-1.420.696	-7.288.812
Despesas Operacionais	-5.750.316	-5.290.945	-5.563.613	-6.498.765	-23.103.639
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.010.022	-1.038.880	-1.039.772	-3.208.496	-6.297.169
Resultado Base (a)	55.954.600	62.225.542	60.419.568	67.611.072	246.210.781
Resultado Não-recorrente (b)*	0	0	0	-15.489.124	-15.489.124
Resultado Base (a) + (b)	55.954.600	62.225.542	60.419.568	52.121.948	230.721.657
Rendimento Distribuído**	60.164.355	60.164.355	61.790.419	63.416.483	245.535.613
Distribuição Média Mensal / cota	0,74	0,74	0,76	0,78	0,76
Quantidade de Cotas no Fechamento	27.101.061	27.101.061	27.101.061	27.101.061	
Saldo de Distribuição Acumulada por Cota				0,19	

*Resultado não recorrente decorrente da amortização integral de cotas do GTLG11.

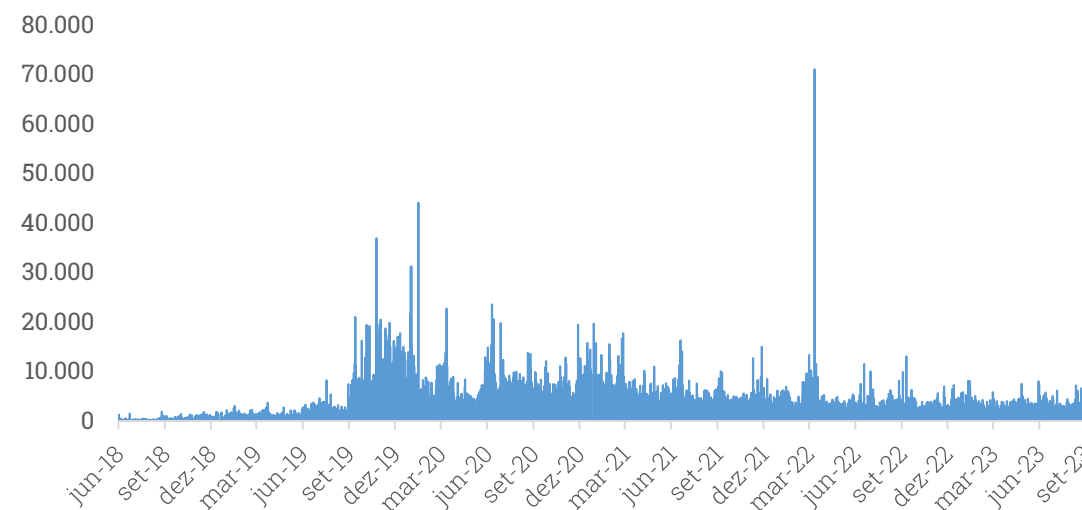
**Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Log

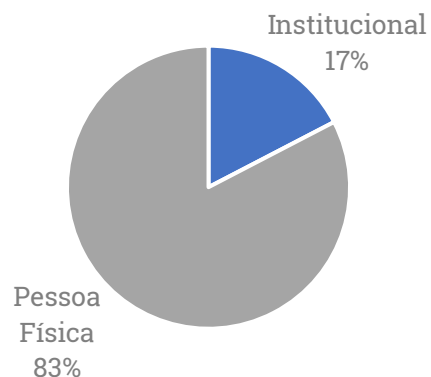
Variação Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



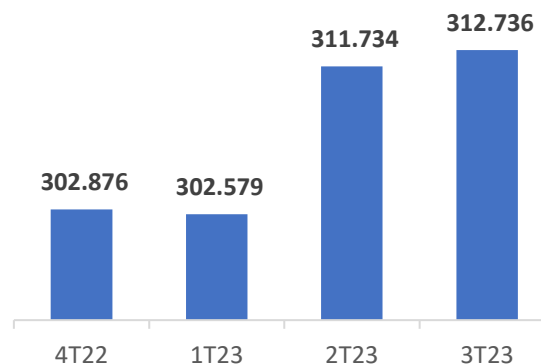
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)

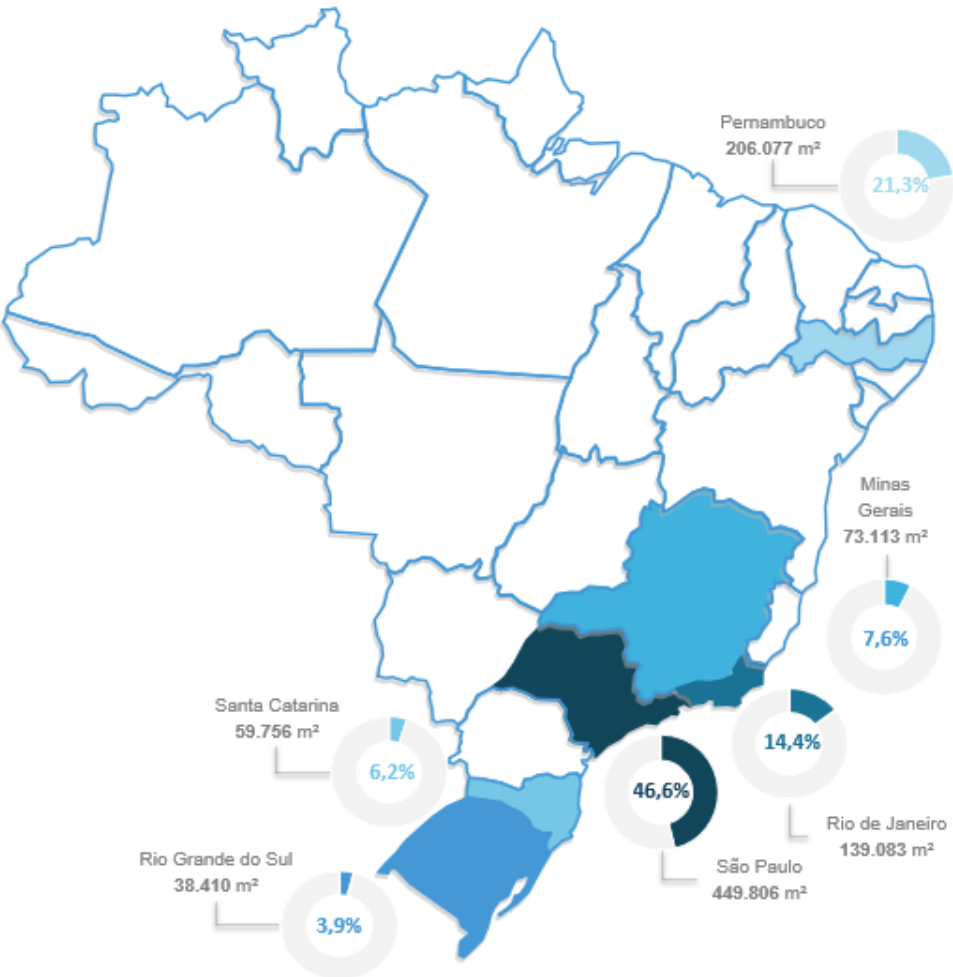


No 3T23, foi negociado o volume total de R\$ 232,0 milhões sob o *ticker* XPLG11, o qual representou uma **redução de 0,2%** no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

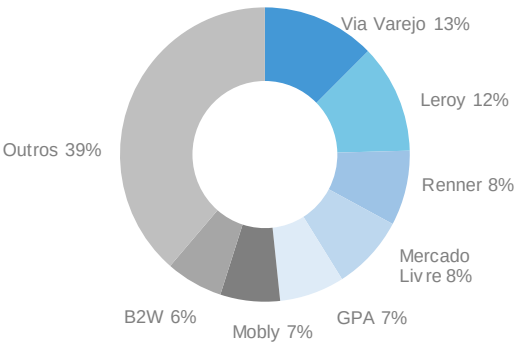
O valor de mercado da cota de fechamento do 3T23 foi de **R\$ 113,40**, cerca de **0,7%** abaixo do valor de mercado da cota de fechamento do 2T23 e **2,6% acima do valor da cota patrimonial**.

Detalhamento do XP Log – 3T23

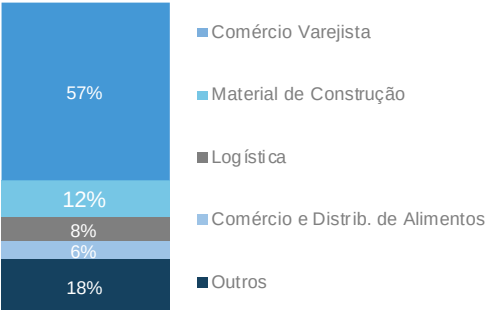
Distribuição Geográfica
(ABL Total e % da ABL Total)



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)	0,3%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física²	2,3%
Área construída¹	966.246 m²	Vacância financeira	1,4%

*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	47,02	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal
CRI 68 – Série I ²	61,07	5 anos	set/22	IPCA + 7,15% (a.a.)	ago/27	Mensal
CRI 68 – Série II ³	132,53	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal
CRI 176 – Série I ⁴	35,08	2 anos	jun/23	CDI + 2,50% (a.a.)	jun/25	Mensal
CRI 176 – Série II ⁵	67,60	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Em carência
Total	343,30					

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

XP Industrial



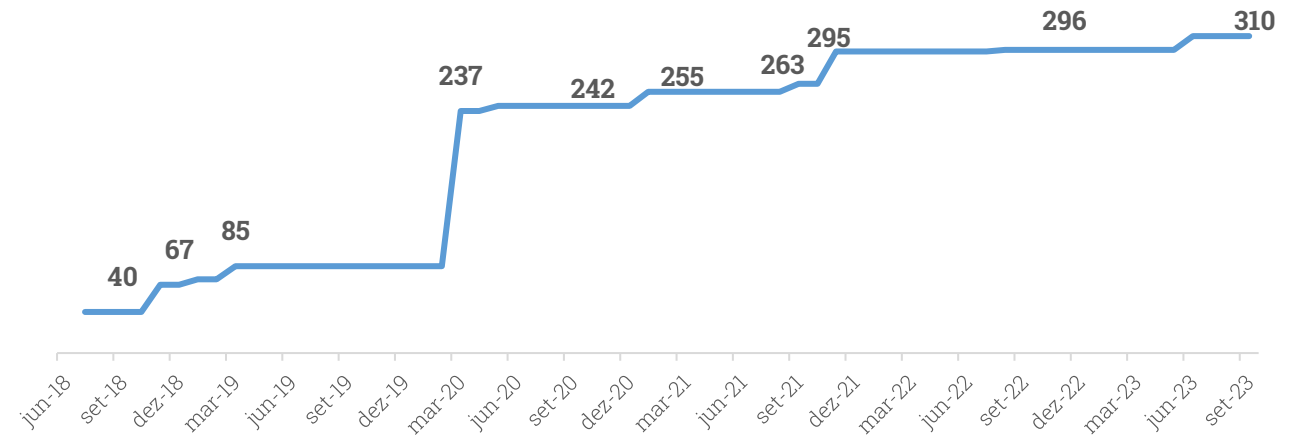
Destaques do 3º Trimestre de 2023

Highlights

- No 3T23, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,95/cota em rendimentos, o que equivale a um **dividend yield anualizado de 9,1%** considerando a cota de mercado no fechamento de setembro de 2023 (R\$ 86,00).
- O **rendimento mensal** se manteve em consonância com o trimestre anterior, no valor de R\$ 0,65/cota.
- O Fundo encerrou o terceiro trimestre de 2023 com **11,1% de taxa de vacância física** dos imóveis – o **menor patamar desde agosto de 2021** – em virtude da absorção líquida positiva decorrente das locações de **3.720 m²** pela Confort Brasil **no Jundiaí I** e de **1.830 m²** pela Foco Energia **no CEA** e da rescisão do contrato de locação com a Cyola com ABL de **1.109 m² no Jundiaí I** em agosto de 2023.

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): 11,1%

Vacância Financeira (% da ABL): 11,1%

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

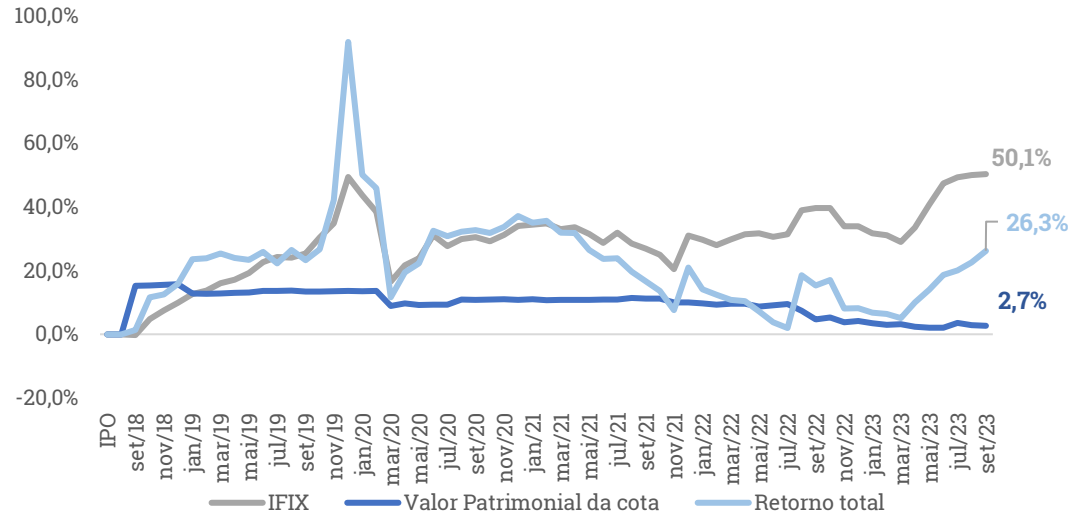
Resultado do XP Industrial

Fluxo Financeiro	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	12 meses
Receitas ¹	19.116.895	17.211.024	17.270.024	19.006.300	72.604.243
Receita de Locação	18.217.294	16.190.501	16.561.913	18.077.227	69.046.936
Receita FII	105.825	303.297	309.177	207.933	926.233
Receita LCI e Renda Fixa	793.776	717.225	398.933	721.140	2.631.074
Despesas ²	-4.214.389	-3.805.438	-4.695.717	-5.241.214	-17.956.758
Despesas Imobiliárias	-682.310	-652.472	-592.575	-570.366	-2.497.722
Despesas Operacionais	-1.815.990	-1.417.568	-1.581.438	-1.774.747	-6.589.742
Despesas Financeiras	-1.716.090	-1.735.398	-2.521.704	-2.896.102	-8.869.294
Resultado Base (a)	14.902.506	13.405.586	12.574.307	13.765.086	54.647.485
Resultado Não-recorrente (b) ³	0	0	0	-815.815	-815.815
Resultado Base (a) + (b)	14.902.506	13.405.586	12.574.307	12.949.271	53.831.670
Rendimento Distribuído	13.871.819	13.943.323	13.943.323	13.943.323	55.701.787
Resultado por Cota	2,08	1,87	1,76	1,81	7,53
Rendimento por Cota	1,94	1,95	1,95	1,95	7,79
% Distribuição	93%	104%	111%	108%	103%
Total de cotas	7.150.422	7.150.422	7.150.422	7.150.422	

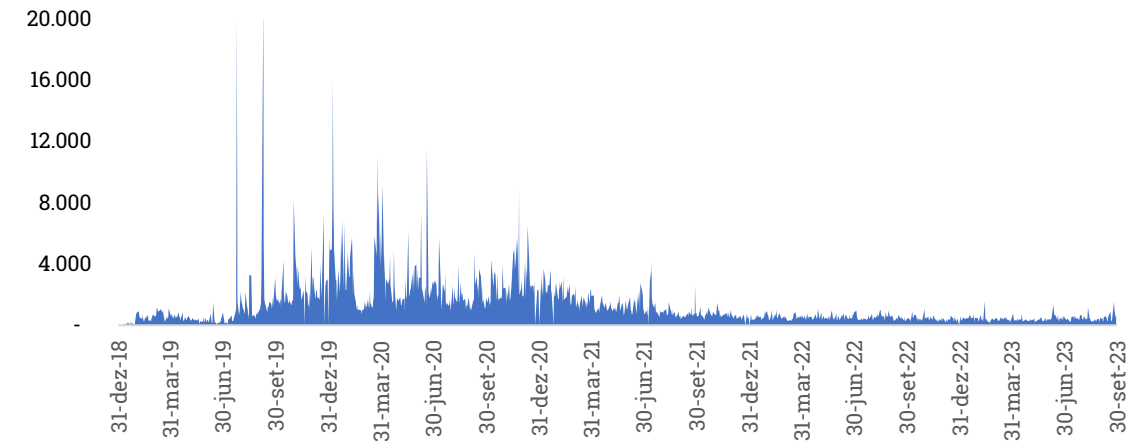
*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Industrial

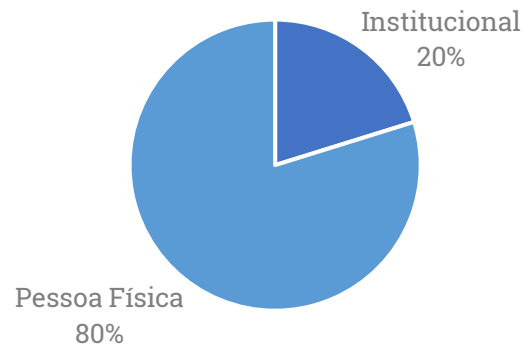
Variação Histórica da Cota – XP Industrial FII e IFIX



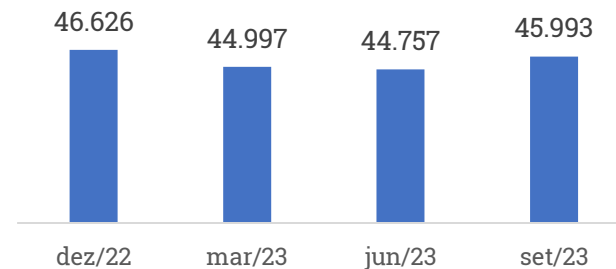
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



No 3T23, foi negociado o volume total de R\$ 30,1 milhões sob o *ticker* XPIN11, o qual representou um **aumento de 18,4%** no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

O valor de mercado da cota de fechamento do 3T23 foi de R\$ 86,00, **cerca de 7,0% acima do valor da cota de mercado** de fechamento do 2T23 e **16,3% abaixo da cota patrimonial**.

Detalhamento do XP Industrial – 3T23



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

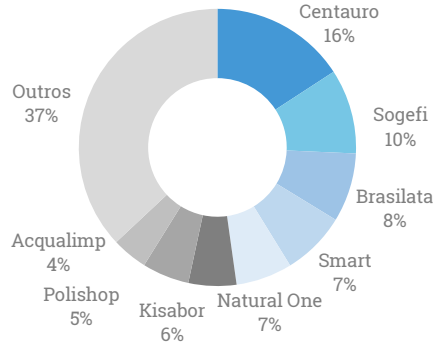


Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 51 - Bairro Castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 7,4-10,7
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

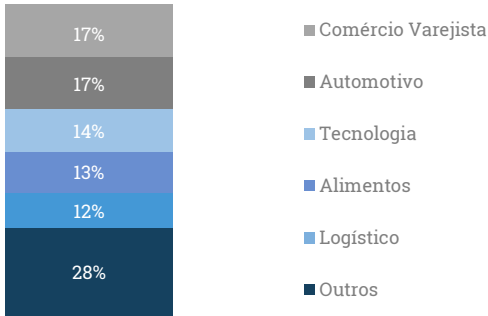


Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 28.940 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,0-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Locatários (% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Resumo do portfólio

Condomínios	7	Inadimplência	18,0%
Módulos Anexos performados	105	Vacância física	11,1%
Locatários	34	% 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	103,10	15 anos	out/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	set/36	Mensal ¹
CRI Edifício C ²	True Securitizadora	22D1075750	56,97	15 anos	mai/22	IPCA + 7,50% (a.a.)	abr/37	Mensal ¹
Total			160,07					

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 3º Trimestre de 2023

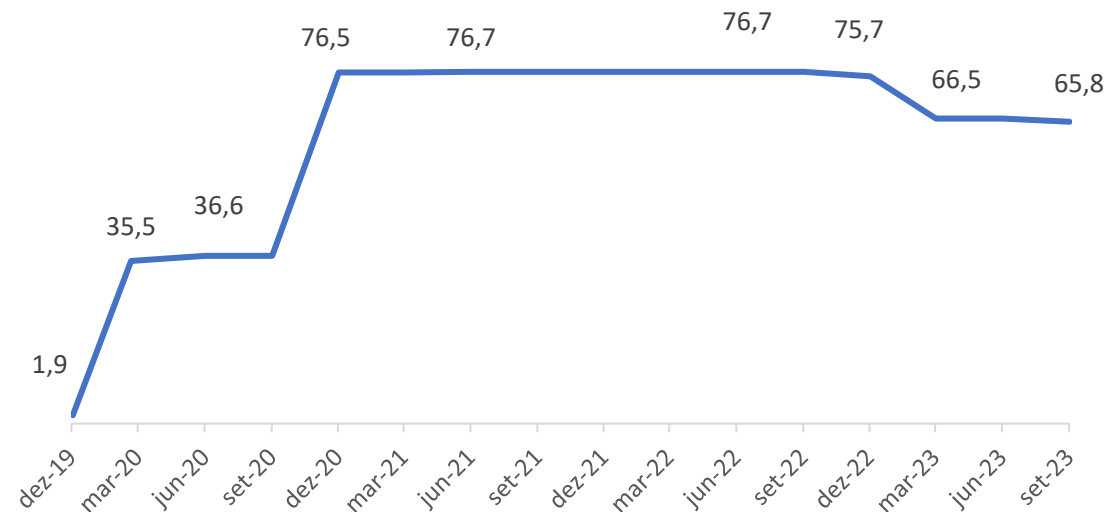
Highlights

- No 3T23, o Fundo distribuiu um **total de R\$ 0,30/cota em rendimentos**, o que equivale a um *dividend yield* anualizado de 5,5% considerando a cota a mercado de fechamento de setembro de 2023 (R\$ 21,87).
- Em 16/08/2023, o Fundo divulgou Fato Relevante sobre a **alienação dos conjuntos 1103 e 1104, com área bruta locável de 759,60 m² do Ed. Itower**, situado em Barueri/SP. O montante total da venda foi de R\$ 7.500.000,00.
- Em 28/08/2023, o Fundo divulgou Fato Relevante sobre a **locação do conjunto 1601 do Ed. Itower, com ABL de 379,80 m²**, cujo o prazo de vigência contratual é de 60 meses a partir de 01/09/2023.
- No mês de setembro de 2023 o Fundo recebeu a 2ª parcela da **venda parcial de portfólio, no valor de R\$ 37.831.202,50**, conforme Fato Relevante de 23/03/2023. Os recursos recebidos foram integralmente destinados à redução do saldo das obrigações financeiras do Fundo.

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): 46%

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

Resultado do XP Properties

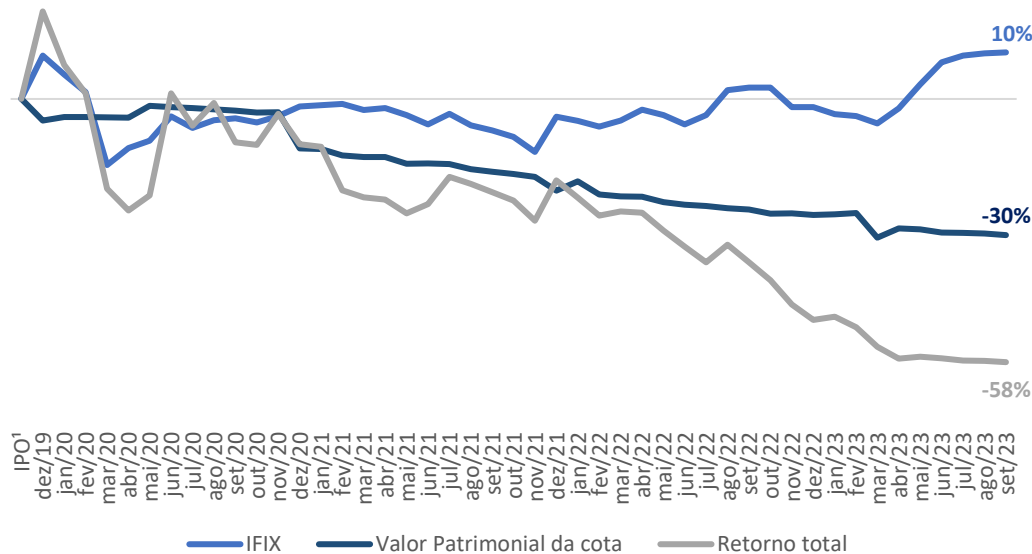


Fluxo Financeiro (R\$)	4T22	1T23	2T23	3T23	12 meses
Receitas	8.575.307	7.489.518	7.446.870	8.762.127	32.273.822
Receita de Locação	8.296.527	7.190.462	6.892.837	8.246.980	30.626.806
Receita FII	0	0	0	0	0
Resultado de Capital FII	0	0	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	278.780	299.056	554.033	515.147	1.647.016
Despesas	-2.414.260	-3.752.934	-5.049.489	-6.390.185	-17.606.868
Despesas Imobiliárias	-1.637.320	-1.758.276	-1.643.223	-1.551.295	-6.590.113
Despesas Operacionais	-776.940	-750.050	-887.241	-824.490	-3.238.721
Despesas Financeiras	0	-1.244.608	-2.519.026	-4.014.400	-7.778.034
Resultado Líquido	6.161.047	3.736.584	2.397.381	2.371.942	14.666.953
Rendimento Distribuído	6.584.554	3.658.086	2.194.851	2.194.851	14.632.342
Resultado por Cota	0,84	0,51	0,33	0,32	3,02
Rendimento por Cota	0,90	0,50	0,30	0,30	2,95
Distribuição média / cota	0,30	0,17	0,10	0,10	0,17
% Distribuição	107%	98%	92%	93%	100%
Quantidade de Cotas no Fechamento	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171

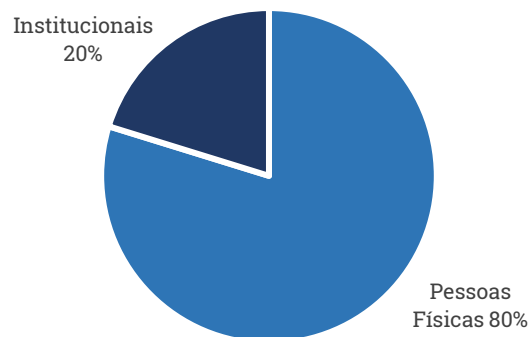
*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Properties

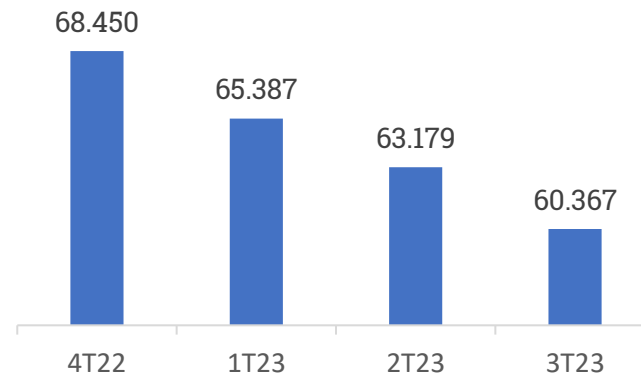
Variação Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX



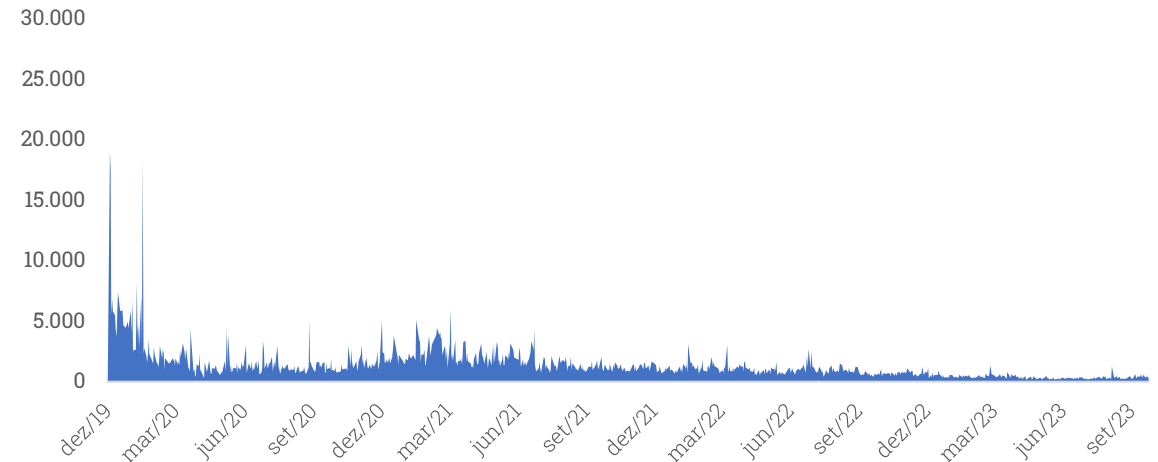
(% PL de Mercado)



(últimos 12 meses)



Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



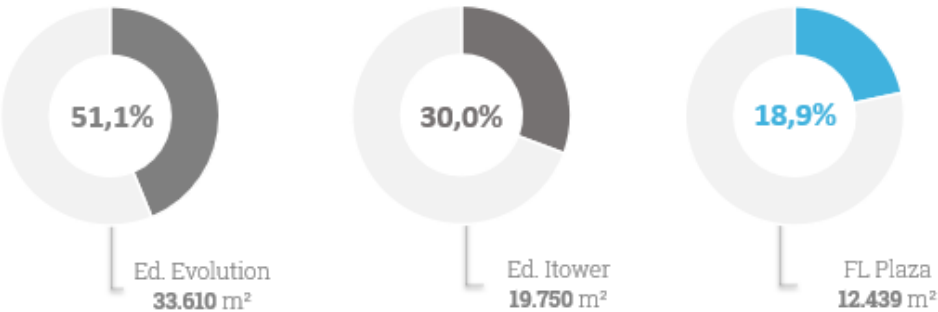
No 3T23, foi negociado o volume total de R\$ 21,5 milhões sob o *ticker* XPPR11, o qual representou um **aumento de 24%** no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

O valor de mercado da cota de fechamento do 3T23 foi de **R\$ 21,87**, cerca de **4,9%** abaixo do valor de mercado da cota de fechamento do 2T23 e **69% abaixo do valor da cota patrimonial**.

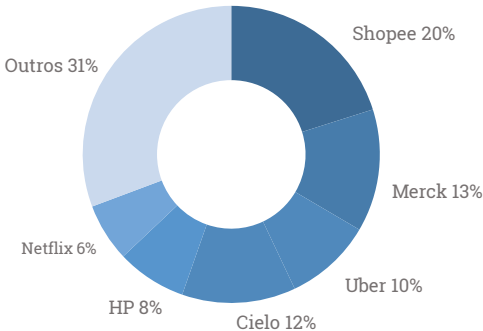
Detalhamento do XP Properties – 3T23



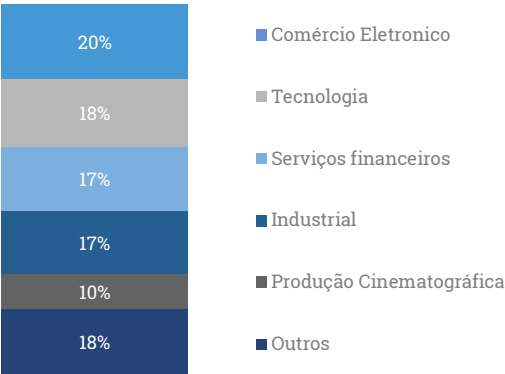
Diversificação Regional (ABL Total e % da ABL Total)



Locatários (% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Overview

Imóveis realizados	3	Número de Locatários	14
Conjuntos prontos	206	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física²	46,0%
Área construída	65.799 m²	Vacância financeira	46,0%

Contas a pagar

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Itower	ISEC	20L0456514	124,03	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI - Itower	ISEC	20L0456719	54,75	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI - Evolution	ISEC	21F0097589	213,50	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
CRI – REC 2017	ISEC	21F0097247	198,86	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			591,14					
Obrigações (ii)		Vendedor		Saldo residual a pagar (R\$ MM)				
SPA - FL Plaza		HSI V Real Estate - FIP		3,41				

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.

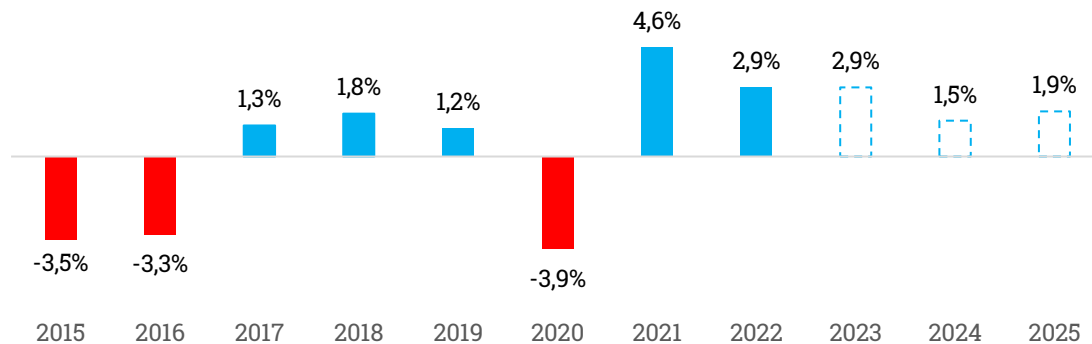
Fonte: XP Asset Management.

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

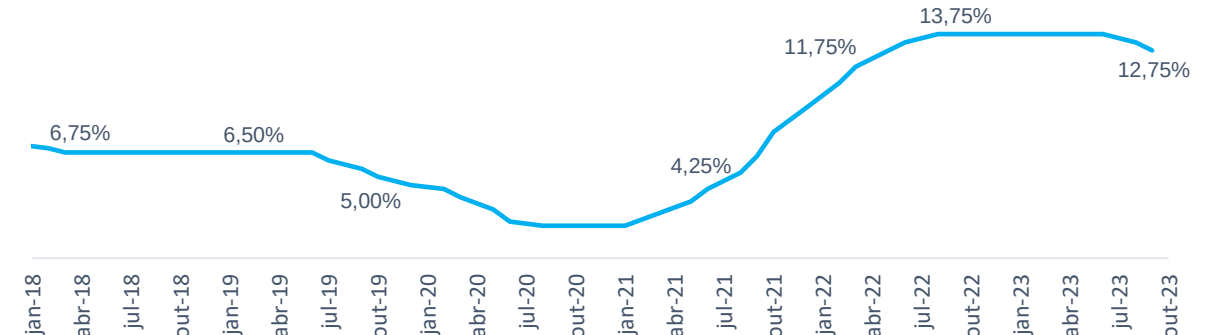
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- A estimativa de crescimento do **PIB, em 2023, foi revisada positivamente para 2,9%**¹ de acordo com o último relatório Focus, ante 2,3% apresentado no trimestre anterior;
- A **atividade econômica mantém os sinais de resiliência**. A criação de vagas formais no mercado de trabalho continua avançando, contribuindo para manter a taxa de desemprego no menor patamar desde 2015 e **impulsionando a demanda doméstica**;
- Para os próximos trimestres, apesar dos aspectos positivos acima, espera-se uma **desaceleração da atividade econômica**, sobretudo pelo efeito da política monetária contracionista duradoura;
- Por fim, seguem alguns fatores que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) **a continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos**, sobretudo nos Estados Unidos, cujas taxas de juros atingiram os patamares mais elevados dos últimos quinze anos (localmente provoca uma série de distorções, inclusive no mercado imobiliário); (ii) as **incertezas quanto ao resultado primário** que ainda mantém trajetória de piora marginal, em linha com a desaceleração da arrecadação; e (iii) o **risco de escalada das guerras** na Ucrânia e em Israel (impactos humanitários e econômicos - inclusive no preço do petróleo).

Meta Selic – Histórico²



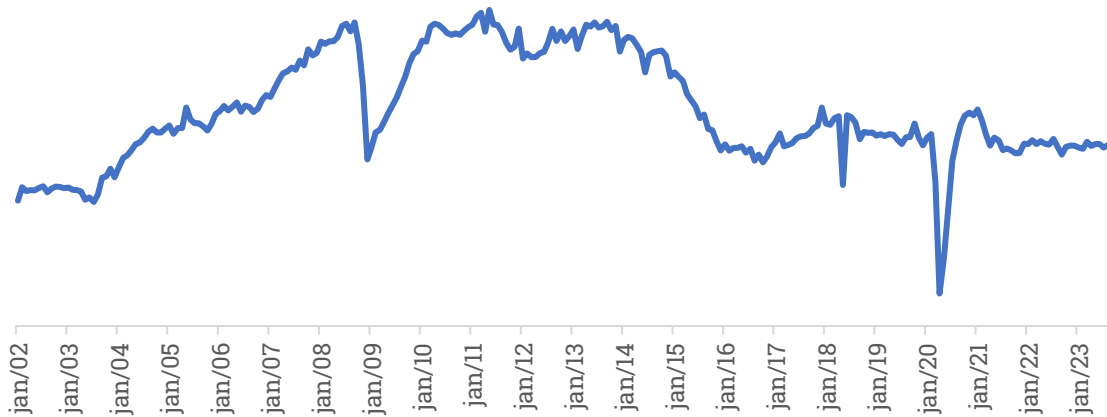
- Na última reunião, como esperado pelo mercado, o Copom **novamente reduziu a taxa de juros em 50 pontos-base**, levando a Selic de 13,25% para **12,75%**. O comitê sinalizou ainda que antevê mais **cortes de 50 pontos**, mas reforçou a necessidade de continuar com uma política monetária restritiva até que se consolide o processo de desinflação e ancoragem das expectativas em torno do centro das metas;
- Para o Copom, o **ambiente externo continua incerto**, com a continuidade da queda na inflação, mas com núcleos ainda elevados e mercados de trabalhos resilientes. Além disso, a elevação das taxas de juros de longo prazo dos EUA exige atenção;
- 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 11,75%**.

¹ Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 20/10/2023

² Fonte: Banco Central do Brasil

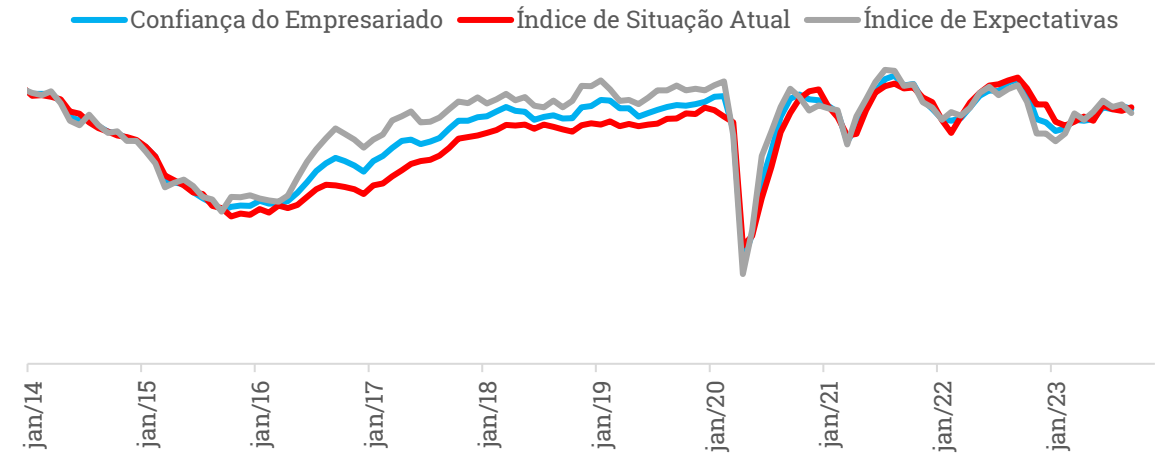
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- No mês de agosto, impulsionada pela indústria de transformação, a produção industrial subiu 0,4% MoM, após recuo de -0,6% em julho. **O desempenho ficou abaixo da mediana das estimativas do mercado;**
- Em agosto, a **indústria extrativa caiu -2,7% MoM** com o recuo da extração de petróleo (-2,1% MoM) e da extração de minério (-4,0% MoM);
- A **indústria de transformação subiu +1,0% MoM**, após quatro meses consecutivos de queda. Contribuíram positivamente a **produção de veículos**, que voltou a crescer após dois meses fracos, a **indústria de refino** e os setores ligados à **cana-de-açúcar**, favorecidos pelo aumento da safra no ano;
- A alta do mês de agosto não compensou o fraco desempenho dos meses anteriores e, dessa forma, **o índice acumula no ano um recuo de 0,3% frente ao mesmo período de 2022**. 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 **1,8% abaixo do patamar pré-pandemia** (fevereiro de 2020).

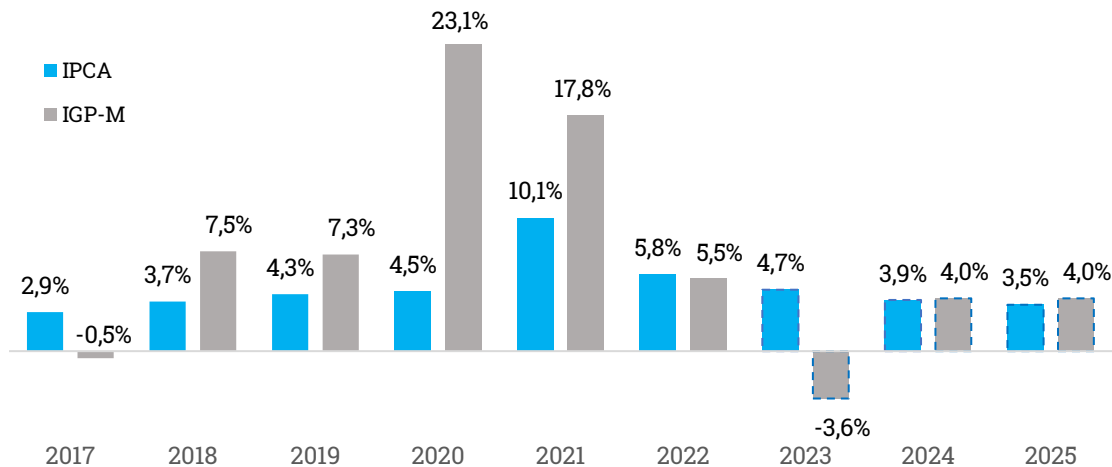
Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



- Em setembro, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) **caiu 0,7 ponto**, atingindo 94,1 pontos. Com a queda, o índice registra o quarto mês consecutivo em uma faixa de confiança **moderadamente baixa e distante do nível neutro (100 pontos)**. O Índice da **Situação Atual Empresarial (ISA-E)** subiu 0,9 ponto, atingindo **94,5 pontos**, e o **Índice de Expectativas (IE-E)** caiu 2,1 pontos, para **93,1 pontos**;
- As **expectativas vêm se deteriorando** em todos os setores, exceto na Construção que ainda prevê um ambiente de negócios favorável para os próximos meses. O **pessimismo das empresas** em relação **horizonte de seis meses** pode influenciar negativamente nas **decisões de investimentos e contratações atuais**, sendo este um sinal antecedente negativo na nossa visão;
- Em setembro, a confiança **recuou em três dos quatro grandes setores**. A confiança da **Indústria** caiu pelo terceiro mês consecutivo, atingindo **91,0 pontos**, o menor nível desde julho de 2020. A confiança de **Serviços recuou 0,5 ponto**, para 96,9 pontos, e a do **Comércio**, **1,6 ponto**, passando para 92,2 pontos. Em sentido oposto, a confiança da **Construção subiu 2,2 pontos**, alcançando 98,1 pontos.

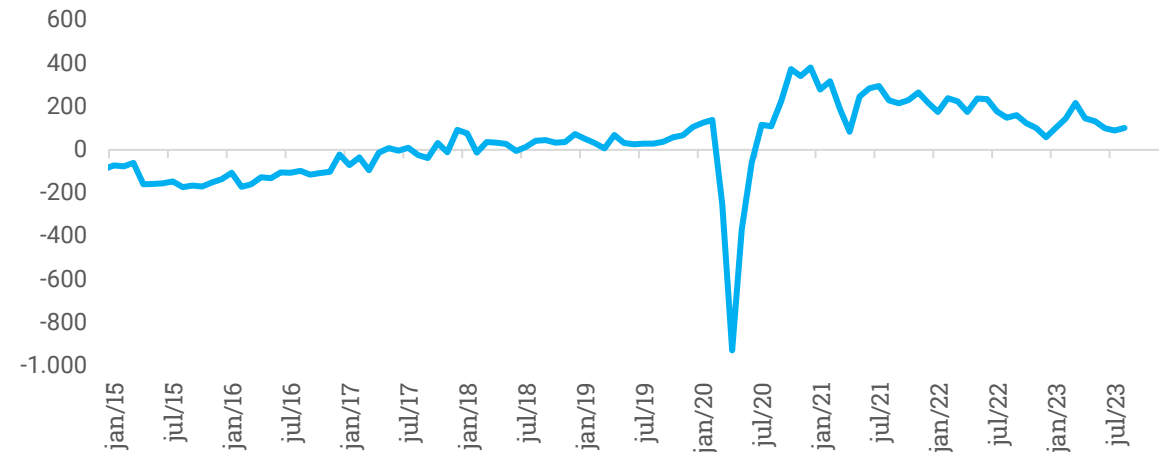
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em agosto, o IPCA registrou aumento de 0,22% MoM – valor próximo da projeção da XP Asset (0,23%) e abaixo da mediana do mercado (0,28%). **O IPCA acumulado em 12 meses avançou de 4,0% em julho para 4,6% em agosto;**
- Qualitativamente, a **inflação segue indicando a continuação do processo de arrefecimento**, sendo este um dos principais aspectos que impulsionaram o segundo corte consecutivo de 50 pontos-base da meta Selic na última reunião do Copom;
- O quadro de **inflação segue em uma trajetória benigna**. De modo geral, a maior deflação de alimentos registrada nos últimos dados tem confirmado um cenário de alívio relevante dos preços, enquanto os núcleos também seguem em trajetória de desaceleração, inclusive nas métricas ligadas ao ciclo monetário, o que pode manter as condições favoráveis, dentre outras, para a continuidade dos cortes na taxa Selic;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o **patamar de 4,7% 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 agosto houve a abertura líquida de 220,8 mil vagas formais (sem ajuste sazonal). Com isso, **no acumulado do ano o saldo é de 1.388.062 de empregos formais criados;**
- O saldo foi resultado de 2,10 milhões de admissões e de 1,88 milhão de desligamentos no mês de agosto;
- Os **cinco setores da economia tiveram abertura líquida** de postos de trabalho: Serviços (114.439); Agropecuária (5.126); Indústria Geral (31.086); Construção (28.359); e Comércio (41.843);
- O resultado de agosto demonstra uma resiliência da atividade econômica maior do que o esperado e um **mercado de trabalho ainda aquecido**.

¹ Fonte: De 2017 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 20/10/2023

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.

Principais ações realizadas na XP Asset:

1 Política de Investimento Responsável

Publicação interna da [Política de Investimento responsável da XP Asset](#) com diretrizes ESG.

2 Treinamento e Workshop ESG

Treinamento realizado por consultoria especializada sobre ESG para todo + Workshop com pessoas-chave para avaliar temas relevantes para atuação direta de novas ações.

3 Comitê ESG

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);
- Acompanhamento e análise 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 6 ativos que representam 45% 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](#).
- Levantamento de informações do XP Malls visando melhora na gestão ESG e cobertura de dados.

Resultado GRESB 2023:



XP Log	3º América Latina e Caribe Industrial Listado 74/100 NOTA GRESB GREEN STAR
XP Properties	6º Américas Lajes Torres Corporativas Listado 71/100 NOTA GRESB GREEN STAR
XP Malls	17º Américas Varejo Shopping Center Listado 65/100 NOTA GRESB GREEN STAR

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.

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 como recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

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.

