

Apresentação Trimestral de Resultados FIIs de Ativos Reais

1º Trimestre de 2023

Agenda

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

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

1. Carta do Gestor

Carta do Gestor (01/02)



Cenário Macroeconômico: Os dados recentes sinalizaram um desempenho da atividade econômica no início de 2023 acima das expectativas. Com isso, a estimativa de crescimento do PIB, em 2023, foi revisada para 1,0%¹, ante 0,8% apresentado no trimestre anterior. O Copom, na sua última reunião, optou por manter a taxa Selic em 13,75% a.a. e afirmou que continuará avaliando se a estratégia de manter a taxa de juros no patamar atual será capaz de assegurar a convergência da inflação para o centro da meta. Adicionalmente, destacam-se alguns eventos relevantes para monitoramento no curto-médio prazo: (i) continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos; (ii) aceleração da atividade econômica da China após o fim das restrições de mobilidade; e (iii) incertezas em relação ao arcabouço fiscal em discussão no Congresso.

Perspectivas Setoriais

Setor de Shoppings: O primeiro trimestre do ano para o setor de shopping centers é naturalmente mais desafiador devido ao recebimento de diversas contas (IPTU, IPVA, material escolar e despesas de viagens) que oneram o planejamento familiar e reduzem a renda disponível para o consumo nos *malls*. Adicionalmente, temos ainda por parte das administradoras de ativos, a cobrança em janeiro do aluguel dobrado de dezembro do ano anterior de parte dos lojistas. De qualquer forma, a performance positiva do setor no 1º trimestre de 2023 contribuiu para a saúde financeira dos lojistas e consequentemente para os indicadores dos ativos. No XP Malls, o trimestre foi marcado por recorde de NOI/m² (R\$ 125/m²) desde o IPO do Fundo, devido principalmente a performance dos *flagships* (Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Shopping da Bahia). Por fim, tivemos ainda no trimestre: (i) alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet; (ii) aumento de participação de 3,05% no Shopping da Bahia; (iii) inauguração da 3ª Expansão do Shopping Cidade Jardim; e (iv) amortização extraordinária parcial nos CRIs 166 e 167.

Setor de Hotéis: A sazonalidade natural do segmento *business travel* impactou de forma negativa a taxa de ocupação e, consequentemente, o resultado operacional do portfólio nos meses de janeiro e fevereiro. No entanto, o mês de março foi marcado por uma surpreendente recuperação do setor impulsionada, principalmente, pela agenda de eventos e viagens de negócios na cidade de São Paulo. O RevPar do XPHT no 1T23 atingiu o patamar de R\$ 233,86 (maior valor da história do Fundo) e a diária média apresentou um aumento de 8,4% em relação ao 4T22, atingindo R\$ 417,35. Conforme Fato Relevante de 30/03/23, a Gestora está avaliando a possibilidade de realização de uma oferta primária de cotas ordinárias com um novo potencial investidor em montante suficiente para a amortização antecipada integral das cotas sênior, viabilizando, dentre outros benefícios, a retomada da distribuição de rendimentos para a cota ordinária. Qualquer novidade será tempestivamente comunicada ao mercado.

Carta do Gestor (02/02)

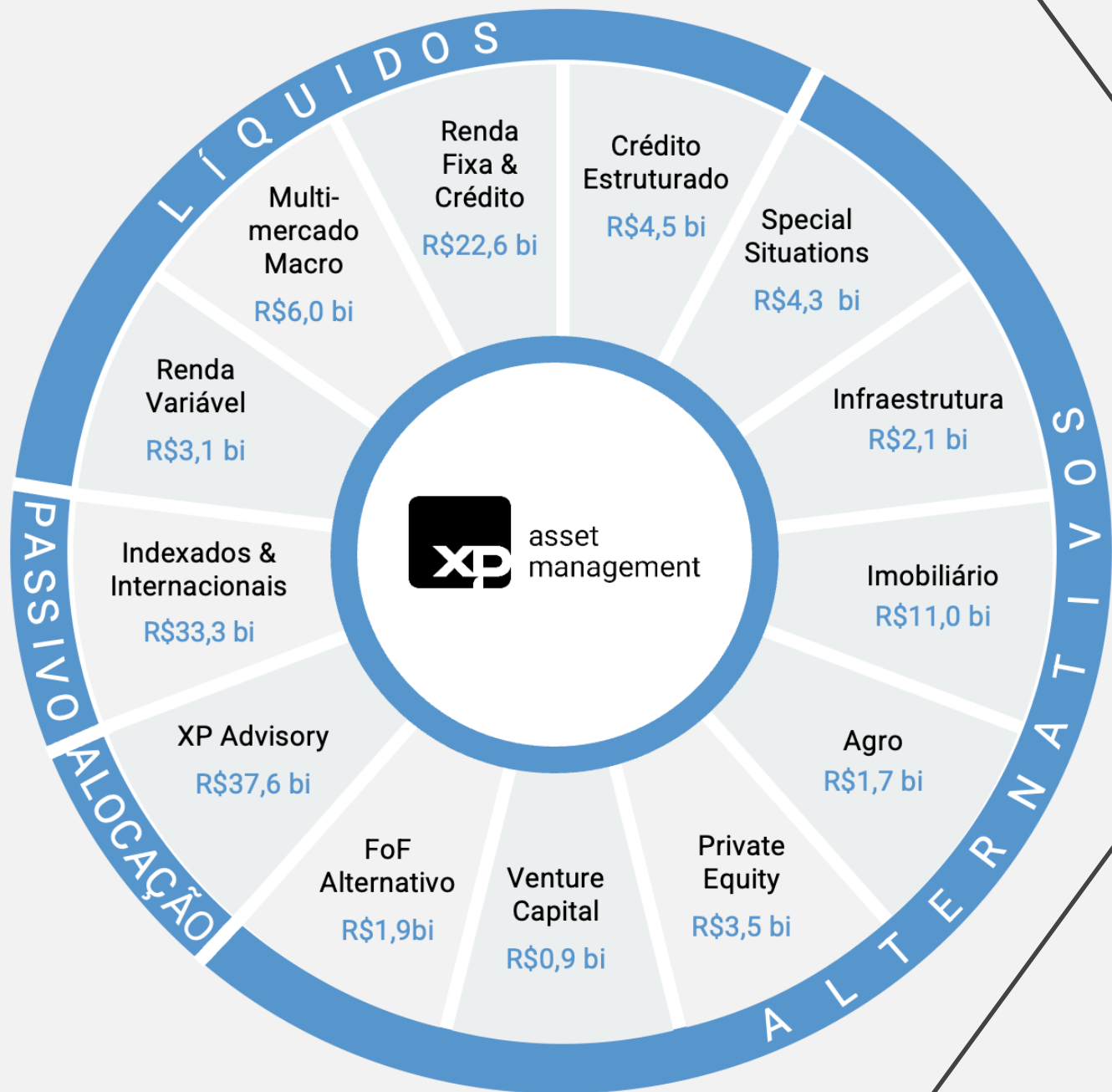


Setor de Galpões Logísticos e Industriais: tanto o XPLG quanto o XPIN evoluíram na direção de reduzir o patamar de vacância neste primeiro trimestre de 2023. O XPLG encerrou o 1T23 com 5,4% de vacância física e o XPIN, com 13,1% – os menores níveis desde junho de 2020 e setembro de 2021, respectivamente. Com relação ao XPLG, dentre os principais eventos do trimestre, destacam-se: (i) a locação de 12.905 m² no Especulativo Cajamar e de 23.282 m² no Especulativo Extrema (juntamente com a entrega da fase 2); e (ii) o recebimento da primeira locação da Expansão Leroy, no âmbito do BTS. Estes fatores ilustram a resiliência do setor e a capacidade do parque logístico do Fundo de absorver as novas demandas que surgem no mercado. Sobre o XPIN, seguindo a tendência de decréscimo da taxa de vacância vislumbrada ao longo de 2022, foram celebradas duas novas locações (sendo uma em Atibaia/SP e outra em Jundiaí/SP) que culminaram na absorção líquida de 425 m², gerando, por conseguinte, um otimismo no que tange à continuidade deste movimento no decorrer de 2023.

Setor de Lajes Corporativas: Em 23/03/2023, o Fundo divulgou fato relevante sobre a venda parcial do portfólio. O preço total da transação foi de aproximadamente R\$ 200,7 milhões, gerando um ganho de capital de R\$ 0,41/cota, o qual será apurado proporcionalmente ao valores das parcelas e conforme seu recebimento, sendo certo que os recursos da venda serão utilizados majoritariamente para redução das obrigações contraídas pelo Fundo. Com relação ao setor de lajes corporativas, a movimentação de locatários e o nível de absorção dos estoques de áreas vagas permanecem aquém das expectativas do mercado no geral como consequência direta do legado trazido pela pandemia (racionalização de custos, sistema híbrido de trabalho, revisão de planejamento estratégico, processos decisórios mais lentos, incremento de custos de obras/reformas, etc.) e por incertezas relacionadas ao contexto macroeconômico que impactam a tomada de decisão de alocação de capital das companhias na ampliação das áreas de carpete.

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 aesthetic is clean, modern, and professional.

2. XP Asset



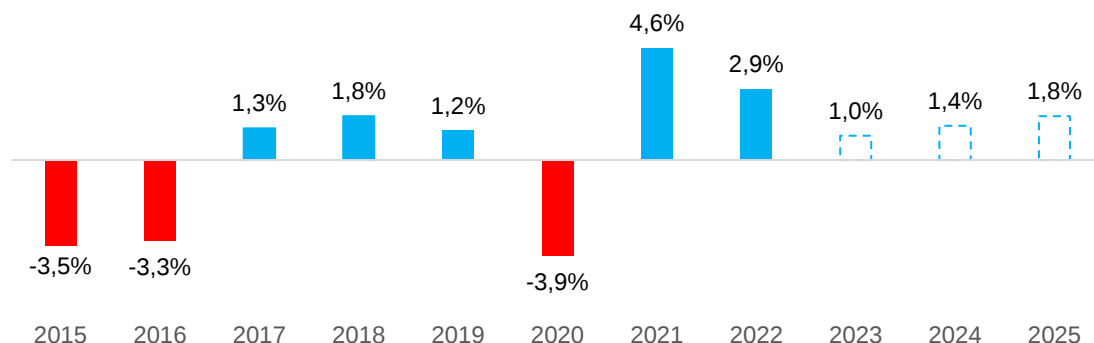
Somos a asset
mais completa
do Brasil.



3. Cenário Macroeconômico

Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹

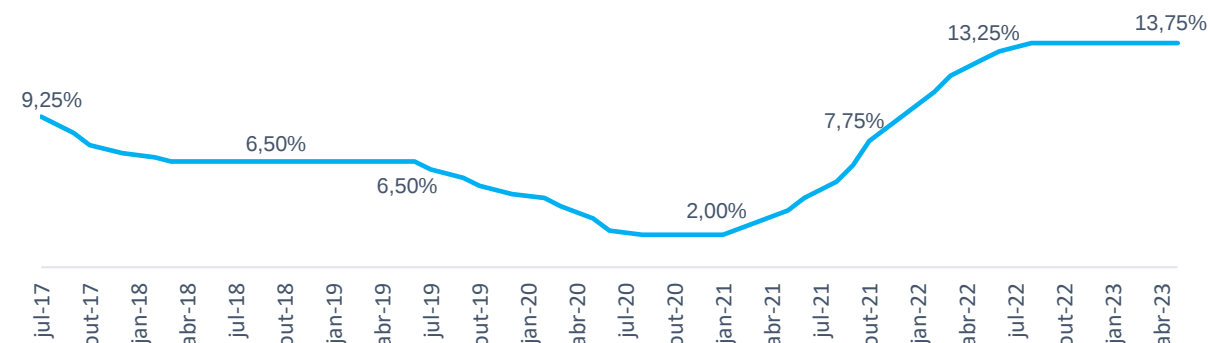


- Os dados recentes sinalizam um desempenho da atividade econômica no início de 2023 acima das expectativas. Com isso, a estimativa de crescimento do PIB, em 2023, foi revisada para 1,0%¹, ante 0,8% apresentado no trimestre anterior;
- O PIB do primeiro trimestre deverá ser impulsionado principalmente pelo consumo das famílias e pelo forte avanço da agropecuária;
- O mercado de trabalho permanece aquecido e, com a sustentação da massa salarial, impulsionando as vendas do varejo e de serviços. Além disso, as projeções indicam que a indústria extrativa também deverá contribuir com destaque para o crescimento econômico deste ano;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos; (ii) manutenção das incertezas quanto à resolução da guerra da Ucrânia; (iii) aceleração da atividade econômica da China após o fim das restrições de mobilidade; (iv) incertezas em relação ao arcabouço fiscal a ser aprovado no Congresso e à mudança das metas de inflação.

¹ Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 28/04/2023

² Fonte: Banco Central do Brasil

Meta Selic – Histórico²



- Na última reunião, o Copom manteve a taxa Selic em 13,75%. Em comunicado, o comitê afirmou que continuará avaliando se a estratégia de manter a taxa de juros no patamar atual por tempo mais prolongado será capaz de assegurar a convergência da inflação para o centro da meta;
- O cenário externo continuou adverso. Os episódios envolvendo os bancos americanos elevaram o nível de incerteza sobre a economia global e o receio de uma forte recessão. Em paralelo, os bancos centrais das principais economias seguem focados em promover a convergência das taxas de inflação para suas metas;
- Entre os fatores que geram pressões altistas de preços, destacam-se: (i) maior persistência das pressões inflacionárias globais; e (ii) desancoragem mais duradoura das expectativas de inflação. Por outro lado, as pressões baixistas decorrem basicamente: (i) da queda dos preços das commodities internacionais em moeda local; (ii) da desaceleração da atividade econômica global mais acentuada em relação ao projetado; e (iii) do menor ritmo de concessão creditícia no Brasil.
- O time de economistas da XP Asset estima que a taxa Selic encerre o ano de 2023 no patamar de 12,75%.

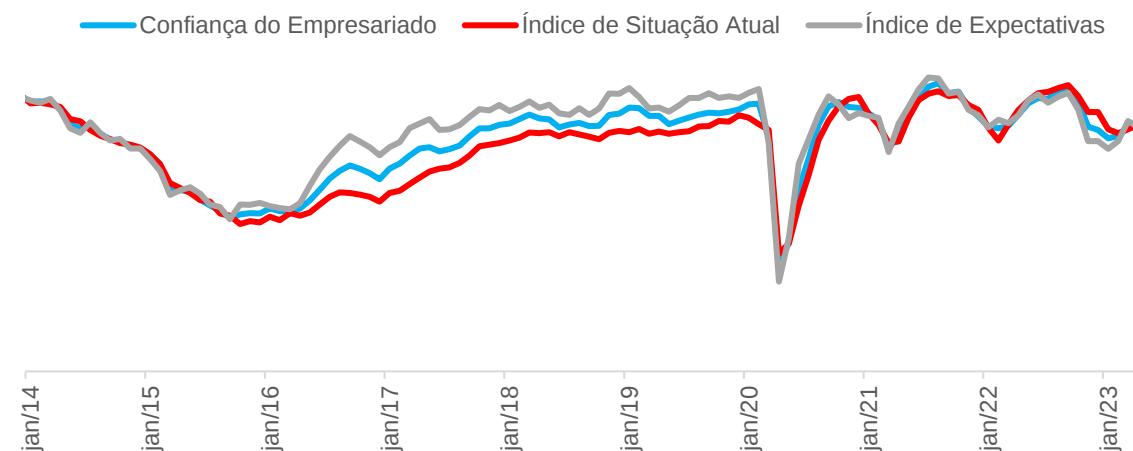
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- A produção industrial apresentou queda nos dois primeiros meses de 2023 (0,3% em janeiro e 0,2% em fevereiro) e, na comparação com o ano anterior, registrou um decréscimo de 2,4%. Tal resultado demonstra que a indústria nacional ainda está 2,6% abaixo do patamar alcançado antes da pandemia da Covid-19 (fev/2020);
- Em fevereiro, a indústria extrativa cresceu 4,6% MoM, impulsionada pela extração de petróleo que subiu 2,6% MoM e pela extração de minério que teve alta de +9,6% MoM;
- Os destaques negativos do mês de fevereiro foram a produção de máquinas agropecuárias (-0,9% MoM) e de etanol (-0,8% MoM) e, se considerarmos as categorias econômicas, as maiores retrações foram na produção de bens de consumo duráveis (-1,4% MoM) e de bens de consumo intermediário ex-extrativa (-0,8% MoM);
- No geral, evidencia-se que maiores restrições creditícias e a elevada taxa de juros configuram os principais fatores de retração da indústria.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



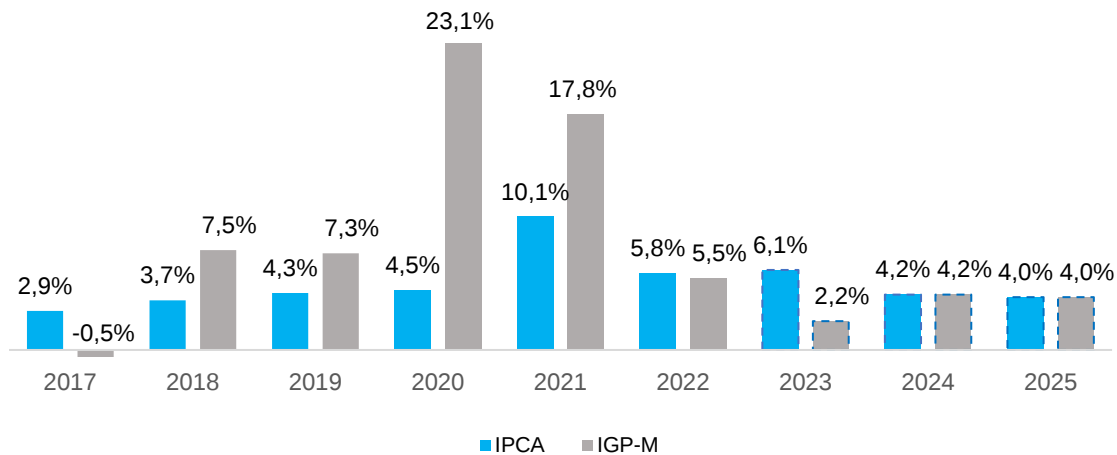
- Em março de 2023, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) subiu 2,2 pontos, atingindo 91,4 pontos. Apesar de distante do nível neutro, é o maior patamar desde novembro de 2022;
- Em médias móveis trimestrais, o indicador subiu 0,2 pontos, interrompendo a sequência de cinco quedas consecutivas. Os dados demonstram um cenário ainda fraco de atividade econômica ao final do primeiro trimestre; entretanto, as expectativas melhoram para o segundo semestre do ano;
- O Índice da Situação Atual Empresarial (ISA-E) subiu 1,0 ponto, atingindo 90,9 pontos, e o Índice de Expectativas (IE-E) aumentou 5,1 pontos, alcançando 93,0 pontos (o maior nível desde outubro de 2022);
- Em março, os índices de confiança dos Serviços, Indústria e Comércio subiram enquanto a confiança da Construção ficou estável.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

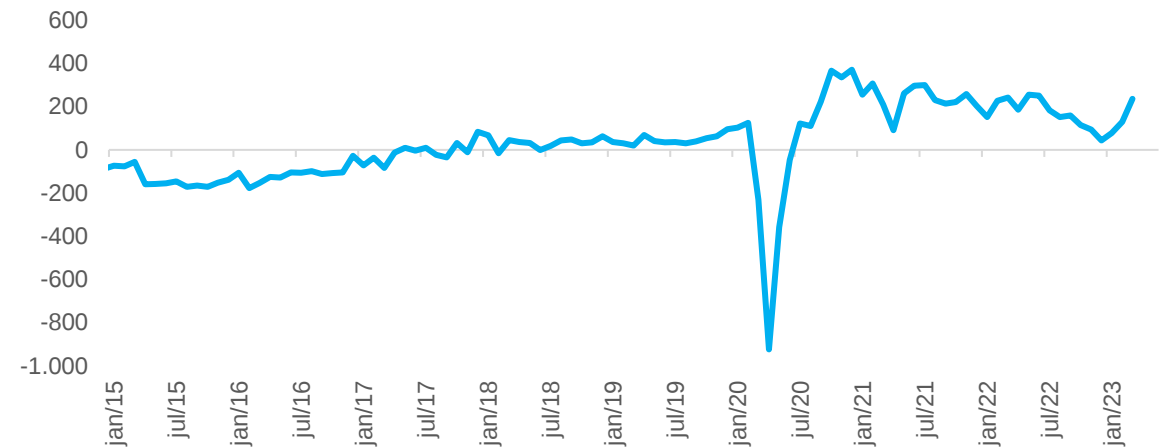
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em março, o IPCA registrou aumento de 0,71% MoM – valor abaixo da projeção da XP Asset (0,78%) e da mediana do mercado (0,77%). O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 5,60% para 4,65%;
- Qualitativamente, a inflação vem apresentando sinais de arrefecimento consistente, sendo esse um dos principais aspectos que está no radar do COPOM para uma revisão baixista da taxa básica de juros ainda em 2023;
- Apesar do cenário mais favorável para as *commodities* agropecuárias, há alguns riscos de alta condicionados às dinâmicas de curto prazo, como, por exemplo: (i) incertezas sobre nova política de preços da Petrobras; (ii) dúvidas sobre o retorno do PIS/Cofins residual sobre a gasolina; e (iii) eventual mudança das metas de inflação;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 6,5% 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 março houve a abertura líquida de 195,2 mil vagas formais (sem ajuste sazonal). Esse foi o terceiro mês consecutivo de aceleração no ritmo de contratações que voltou ao patamar observado ao longo do primeiro semestre de 2022;
- O saldo foi resultado de 2,1 milhões admissões e de 1,9 milhão de desligamentos. No acumulado do ano, foram criados 526 mil empregos formais.
- Os setores que se destacaram na geração de empregos foram Serviços e a Indústria. Dentre as subcategorias de Serviços, os destaques foram “Alojamento” e “Alimentação e Saúde”. Já na Indústria, o primeiro lugar ficou com a “Indústria de Transformação”;
- O resultado de março demonstra que o setor formal vem ganhando força depois de um segundo semestre de desaceleração em 2022 – tal movimento está em consonância com a projeção de crescimento do PIB acima das expectativas no primeiro trimestre de 2023.

¹ Fonte: De 2017 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 28/04/2023

² Fonte: Ministério da Economia



4. Performance dos Fundos Imobiliários de Ativos Reais

XP Malls



Destaques do 1º Trimestre de 2023 (01/04)



Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: 13,4%

SSR: 9,4%

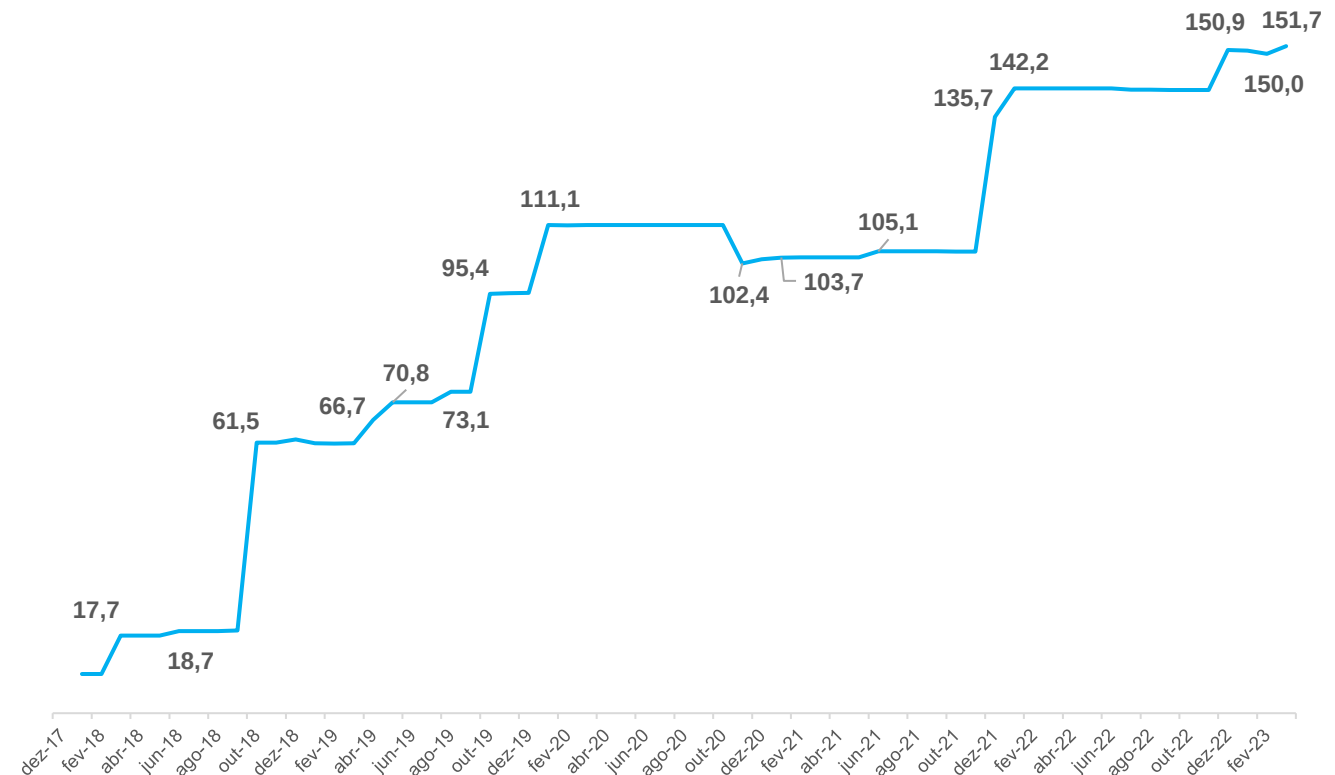
Vendas/m²: R\$ 1.293 | +10,5% vs. 1T22

Taxa de Ocupação: 95,2%

Inadimplência Líquida: 5,7%

Descontos / Faturamento: 3,9%

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



No mês de fevereiro de 2023 tivemos a conclusão do aumento de participação de 3,05% no Shopping da Bahia e alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet. Adicionalmente, em março de 2023 ocorreu a inauguração da terceira expansão do Shopping Cidade Jardim.

Destaques do 1º Trimestre de 2023 (02/04)



Alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet



Em 24/02/23, o Fundo alienou 10,00% do Catarina Fashion Outlet, localizado na Rodovia Castello Branco, km 60. A alienação possui o intuito de diversificação de risco, reciclagem de capital e geração de ganho de capital para os cotistas do XP Malls.

O valor da alienação foi de R\$ 97.572.774,43 por 10% do shopping (sem direito a terceira expansão do ativo), subdivididos em uma parcela à vista, quatro parcelas à prazo e uma parcela adicional, sujeito ao atingimento de certas métricas operacionais no Ativo. Vale ressaltar que todas as parcelas serão ainda corrigidas monetariamente desde a data de aquisição até as respectivas datas de vencimento.

[Clique aqui](#) para acessar o FR da Alienação.

Aumento de Participação de 3,05% no Shopping da Bahia



O XP Malls concluiu em 17/02/23 um aumento de participação no Shopping da Bahia, via aquisição indireta no ativo. O ativo é um dos principais shopping centers do Brasil, com quase 50 anos de história em Salvador. A idade do ativo permitiu a criação de um posicionamento *top of mind* na percepção da população local.

O valor da aquisição foi de R\$ 55.031.885,04 por 3,05% do ativo. Vale ressaltar que a transação possui o cap rate garantido de 7,80% a.a. em relação ao preço pago, assim como demais condições comerciais idênticas a aquisição inicial no ativo.

[Clique aqui](#) para acessar o FR de Aquisição.

Destaques do 1º Trimestre de 2023 (03/04)

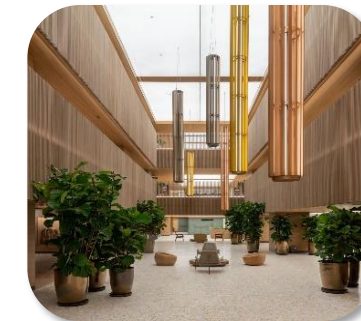
Inauguração da 3ª Expansão do Shopping Cidade Jardim



A 3ª expansão do Shopping Cidade Jardim foi inaugurada em 16/03/23. A inauguração dessa fase de expansão adicionou cerca de 11 mil m² ao ativo¹, de forma que atualmente o shopping possui 49 mil m² de ABL.

O foco dessa expansão é o fortalecimento dos segmentos de decoração, cama, mesa e banho no ativo, por meio da criação de 28 novas lojas. O espaço inaugurado foi nomeado de “*Home & Design*” e busca oferecer excelência em tais segmentos para os seus clientes.

Vale ressaltar que a ABL dessa expansão inaugurou 100% locada, além de servir como mais um instrumento de atração de fluxo e diversificação de mix no Shopping Cidade Jardim. Consequentemente, após a inauguração do novo mix de lojas teremos a criação de sinergias com os demais segmentos do ativo e o fortalecimento da marca do Shopping Cidade Jardim.



Espaço Home & Design (3ª Expansão do Shopping Cidade Jardim)

Destaques do 1º Trimestre de 2023 (04/04)



[Amortização Extraordinária Parcial – CRIs 166 e 167](#)

O XP Malls em 15/02/23 realizou uma amortização extraordinária de R\$ 20 mm em favor da True Securitizadora S.A., 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 166^a e 167^a séries da 1^a Emissão da Securitizadora, conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado de 22/10/2018](#).

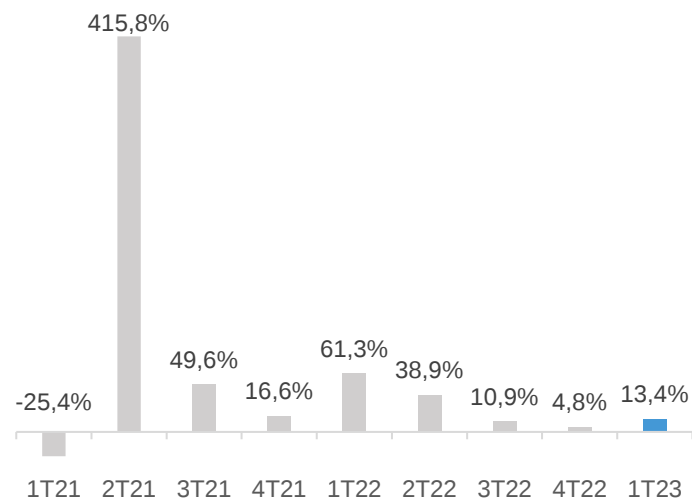
Vale ressaltar que tal amortização extraordinária foi realizada **sem** quaisquer multas de pré-pagamento. O movimento reforça o intuito da equipe de gestão do XP Malls em desalavancar gradualmente o Fundo, conforme previsto na destinação de recursos da 7ª emissão de cotas do Fundo.

Após a amortização extraordinária, a gestora estima um impacto mensal no resultado do XP Malls de aproximadamente R\$ 0,01/cota, consequência da queda da despesa financeira paga mensalmente pelo Fundo.

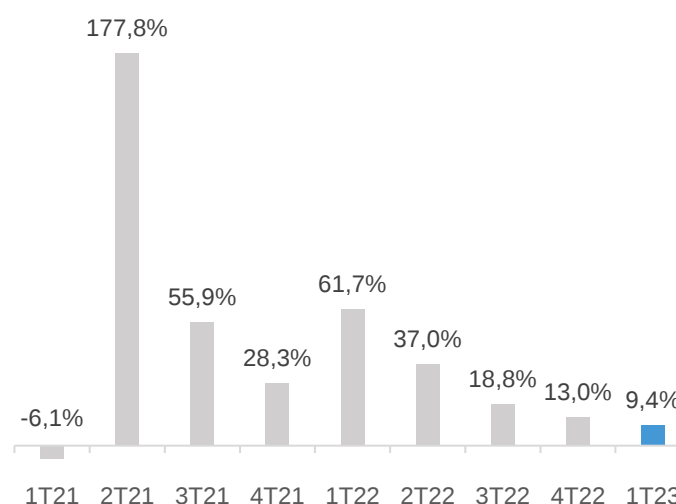
[Clique aqui](#) para acessar o FR da Amortização Extraordinária Parcial.

Indicadores Operacionais – 1T23

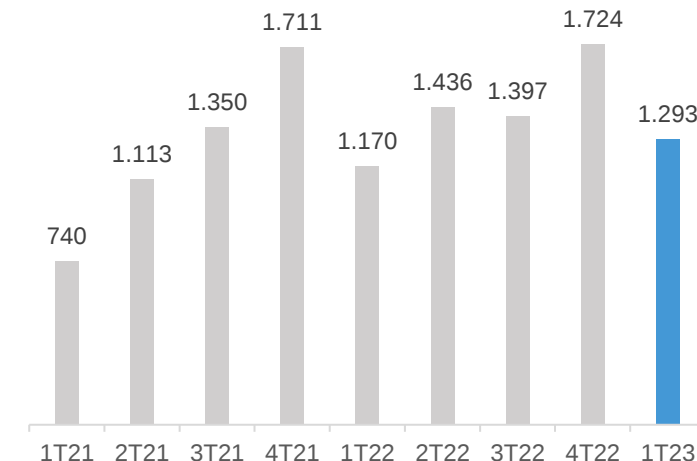
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



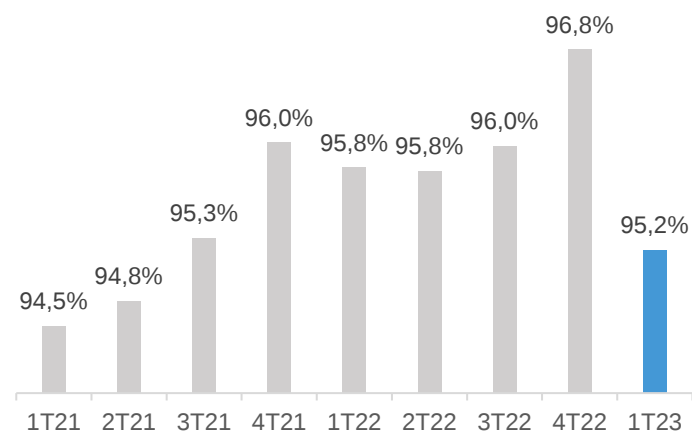
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



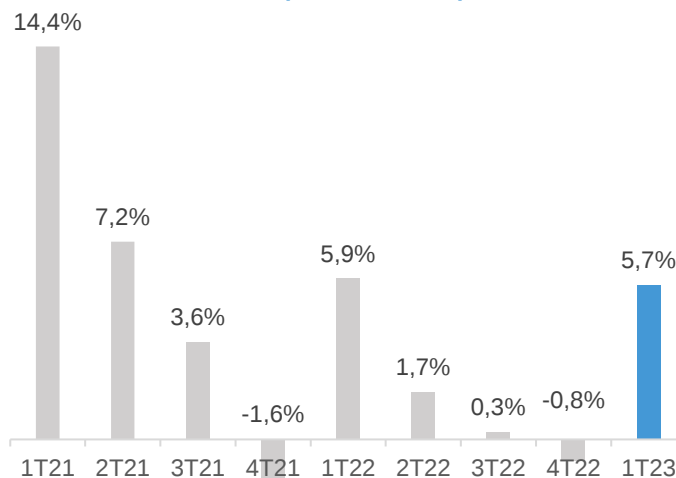
Vendas/m² (R\$; média mensal)



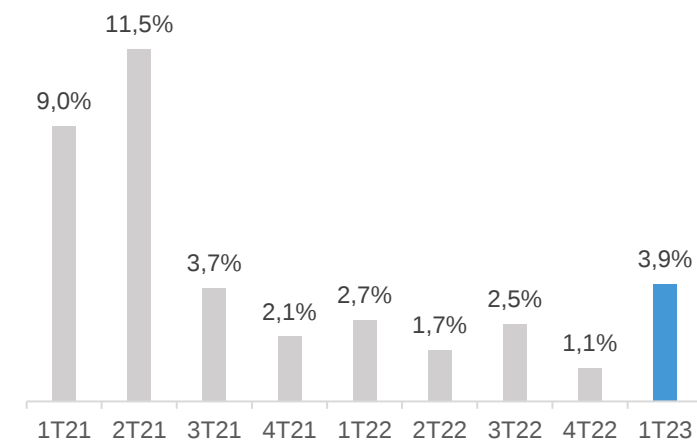
Taxa de Ocupação



Inadimplência Líquida



Descontos / Faturamento



Resultado do Fundo

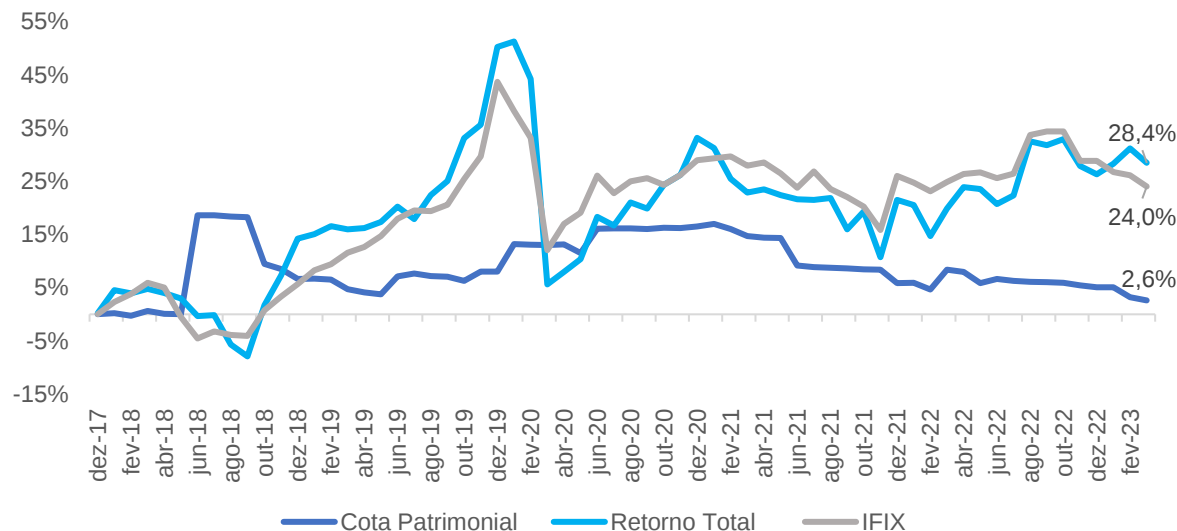
Fluxo Financeiro	Ano (2022)	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
Receitas	197.060.419	39.616.215	44.545.302	48.607.426	64.291.476	62.333.522
Receita Imobiliária	180.230.916	34.150.394	42.019.842	46.232.715	57.827.965	44.889.267
Lucro Imobiliário	1.332.587	1.332.587	0	0	0	11.155.865
Receitas FII	7.579.154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

No 1T23 tivemos um **crescimento de 23% na distribuição média/cota**, em relação ao 1T22. O Fundo fechou o mês de mar/23 com aproximadamente R\$ 140,2 mm em disponibilidades para liquidez.

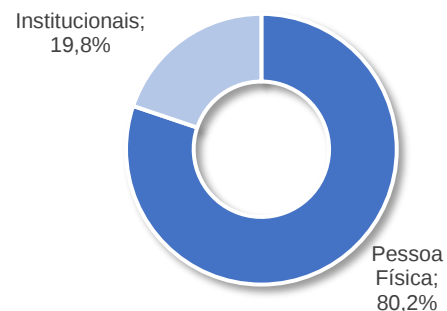
O XP Malls encerrou o mês de mar/23 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente **R\$ 1,41/cota**, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

Evolução da Cota do XP Malls

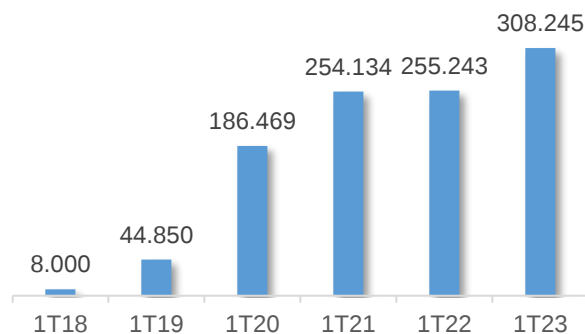
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



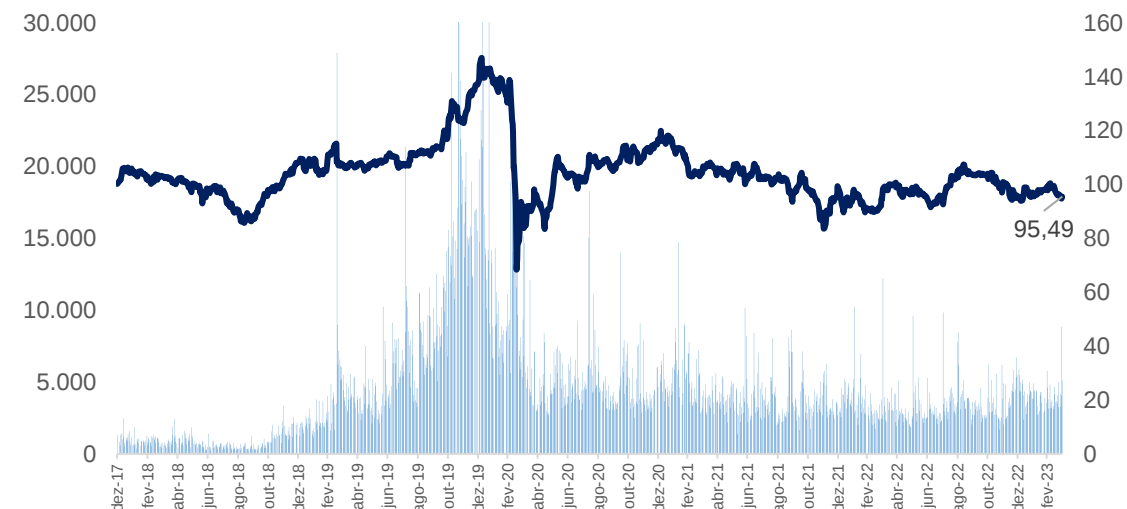
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



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



O 1T23 foi marcado pelos seguintes *highlights*:

- Volume negociado total de R\$ 256 milhões (19,0% em relação ao trimestre anterior);
- O retorno total do Fundo (Variação de Preço + Dividendos) desde o IPO foi de 28,4% vs. 24,0% do IFIX no mesmo período;
- A quantidade de cotistas atingiu valor recorde com mais de 300 mil investidores no Fundo.

Contas a Pagar

Obrigações (I)	Securitizadora	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – Catarina	True Securitizadora	173,7	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	True Securitizadora	185,8	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	True Securitizadora	206,5	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	True Securitizadora	108,2	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
Total		674,2					

XP Hotéis



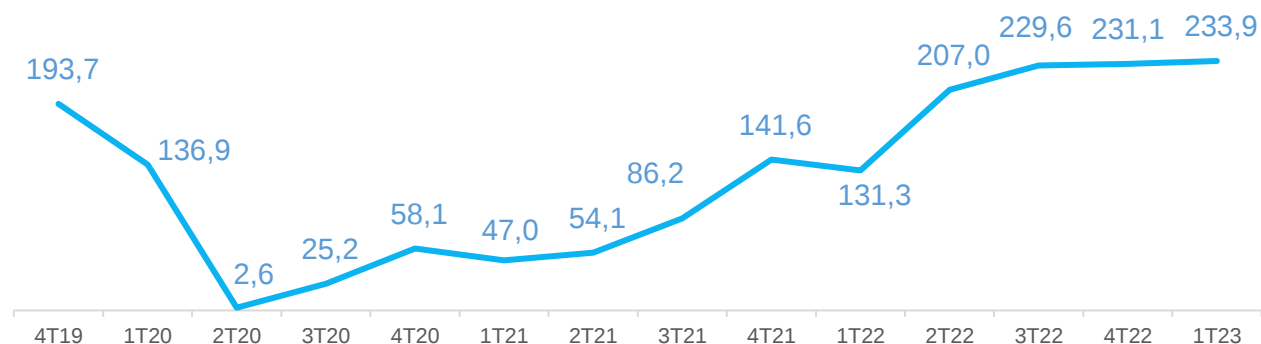
Destaques do 1º Trimestre de 2023

Highlights

- No primeiro trimestre de 2023, o impacto da sazonalidade negativa de janeiro e fevereiro foi compensada pelo surpreendente resultado de março, marcado por recordes históricos dos indicadores operacionais dos ativos do Fundo.
- O **RevPar atingiu o patamar de R\$ 233,86** (maior valor histórico) e a **margem de distribuição**, apesar da pequena queda de 2,18 p.p. em relação ao 4T22, se manteve no saudável patamar de 23,3%.
- A **diária média** do portfólio atingiu o patamar de **R\$ 417,35**, superando em 8,4% a apresentada no trimestre anterior e em 35,2% a do 1T22, o que compensou a variação negativa QoQ da taxa de ocupação, que caiu de 60,0% para 56,0% devido à sazonalidade do segmento *business travel*.

Indicadores Operacionais do Portfólio

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



Taxa de Ocupação: 56,0%

Diária Média: R\$ 417,35

Distribuição por Quarto: R\$ 2.295,17

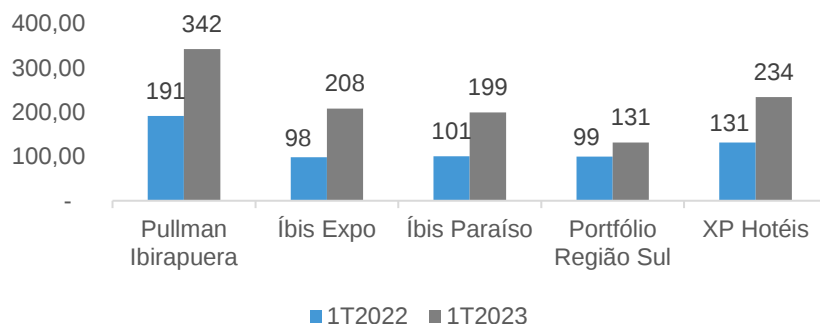
Margem Distribuição (Dist./ Receita Bruta)¹: 23,28%

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

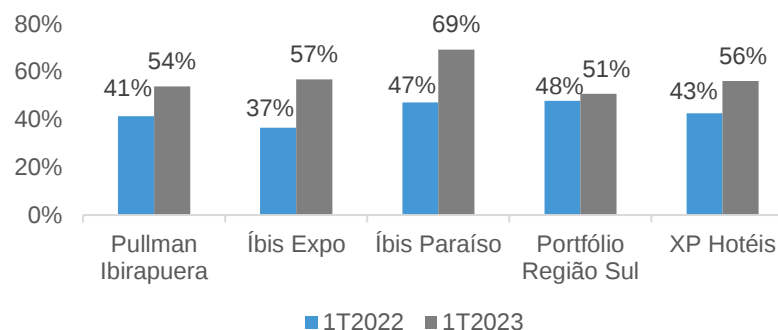
Total de Quartos do Fundo: 1.046

Indicadores Operacionais – 1T23

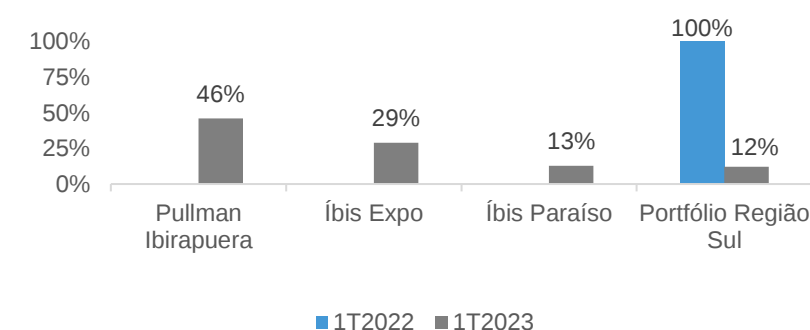
RevPar (R\$/dia)



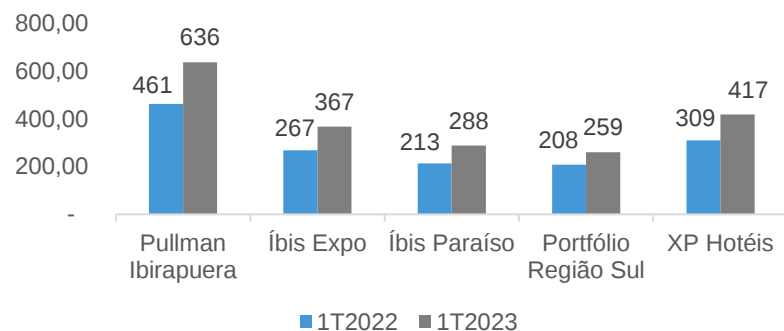
Taxa de Ocupação (%)



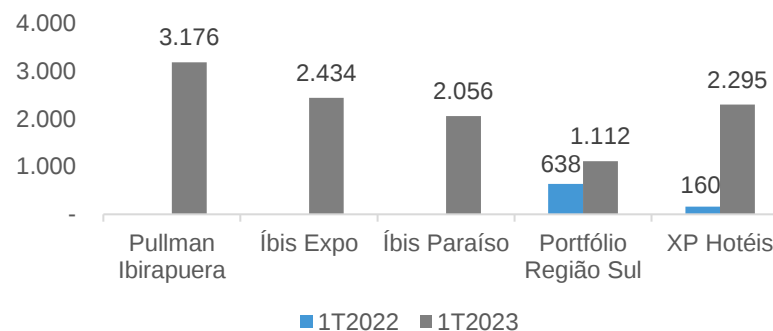
Receita do ativo / Receita fundo (%)



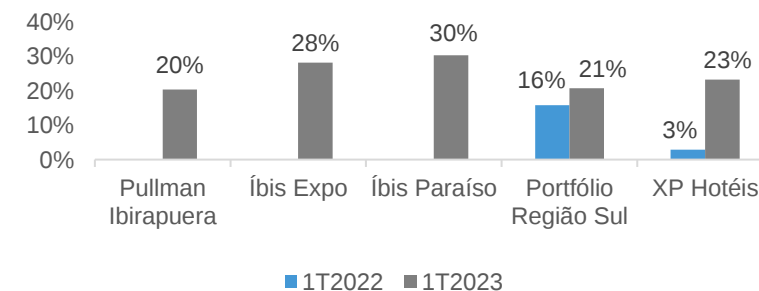
Diária Média (R\$)



Distribuição mensal por quarto (R\$)



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



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	12 meses
Receitas	1.556.036	4.854.270	8.830.803	4.879.550	20.120.658
Receita de Locação	1.530.701	4.770.209	8.673.581	4.677.229	19.651.720
Receita FII	-	-	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	25.336	84.060	157.222	202.321	468.939
Despesas	(321.970)	(378.822)	(682.831)	(643.387)	(2.027.009)
Despesas Operacionais	(321.970)	(378.822)	(682.831)	(643.387)	(2.027.009)
Resultado Líquido	1.234.067	4.475.447	8.147.972	4.236.163	18.093.649
Rendimento Distribuído	1.389.506	4.346.246	7.755.384	5.574.182	19.065.319
Sênior	1.389.506	4.346.246	7.755.384	5.574.182	19.065.319
Ordinária	-	-	-	-	-
Subordinada	-	-	-	-	-
Rendimento por Cota					
Sênior	0,86	2,69	4,80	3,45	11,80
Ordinária	-	-	-	-	-
Subordinada	-	-	-	-	-
% Distribuição	113%	97%	95%	132%	105%
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.

Características das Classes

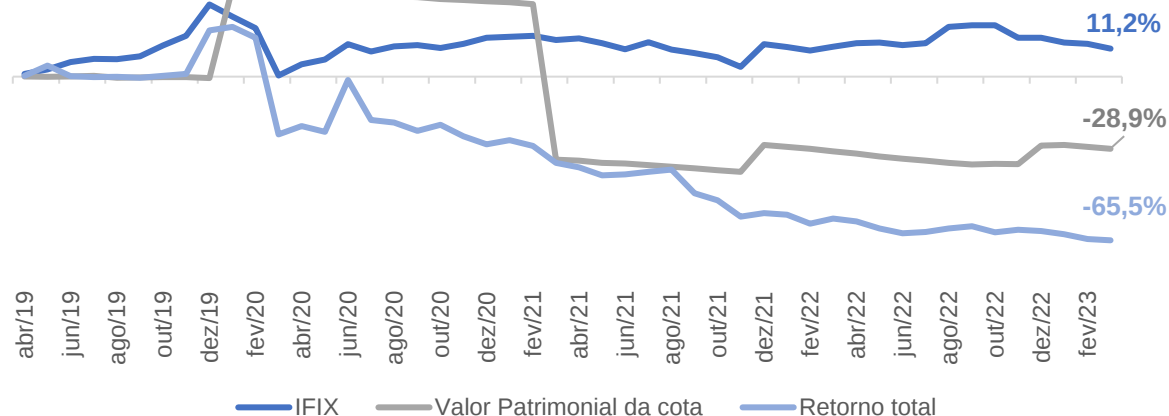
Cota Sênior – XPHT11	Cota Sênior • Prazo de 7 anos • Amortização a partir de Junho de 2023 • Rendimentos Prioritários • Benchmark CDI+3% a.a. até 30/12/2020 e a partir de então CDI+5% a.a. • Conversível a qualquer tempo
Cota Ordinária – XPHT12	Cota ordinária • Não Amortizável • Cota Ordinária do Fundo
Cota Subordinada	Cota Subordinada • Não Amortizável • Rendimento Subordinado • Conversível no 36º, 48º, 60º e 72º mês.

O resumo acima não é exaustivo em relação a todas as características de cada classe. No dia 16/12/20, foi publicado na CVM o resultado da Consulta Formal, com as aprovações dos investidores das três classes de cotas para importantes matérias, tais como: (i) não configuração de Evento de Amortização Acelerada em caso de falta de resultado distribuível; (ii) carência adicional de 24 meses para o pagamento de amortização da Sênior; e (iii) alteração do *spread* da Sênior de 3% a.a. para 5% a.a. a partir de 30/12/20. Todas as matérias aprovadas podem ser verificadas na CVM.

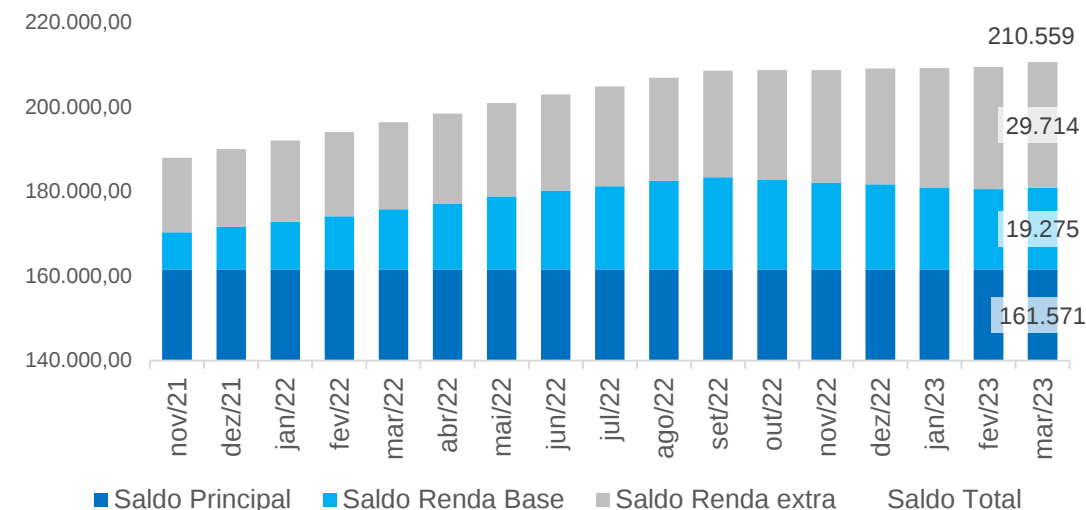
Evolução da Cota do XP Hotéis



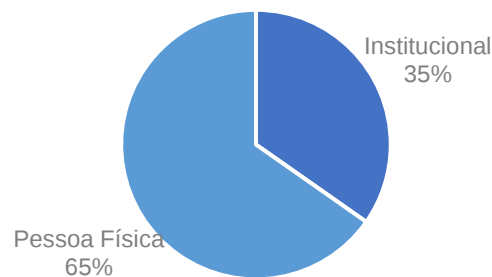
Variação Histórica da Cota Ordinária – XPHT12 e IFIX



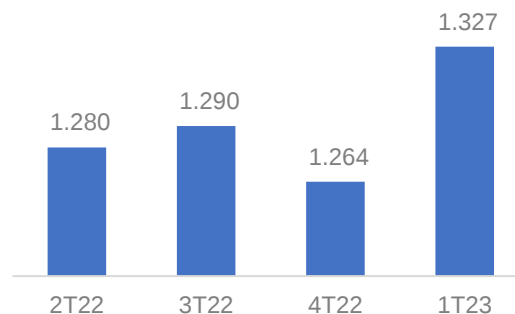
Composição do Saldo Patrimonial da Cota Sênior (em R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



COTA SÊNIOR

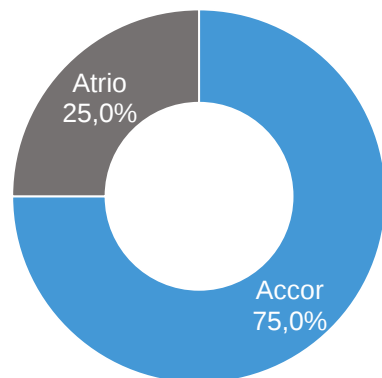
De acordo com o Regulamento alterado pela Consulta Formal publicada no dia 16/12/2020 a CVM, o valor patrimonial da Cota Sênior é composto pelo somatório do Principal e dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior, conforme abaixo:

- Rendimento Prioritário – Renda Base: remuneração calculada utilizando a taxa DI;
- Rendimento Prioritário – Renda Extra: remuneração calculada utilizando a taxa spread de 5% a.a. (a partir de 30/12/2020).

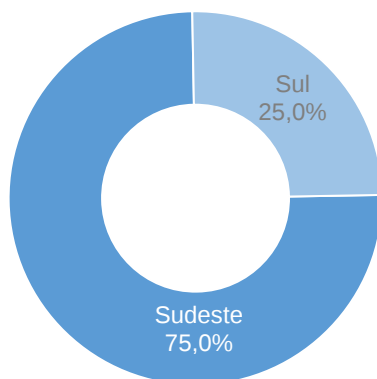
Para maiores informações, consultar o Regulamento.

Diversificação – 1T23

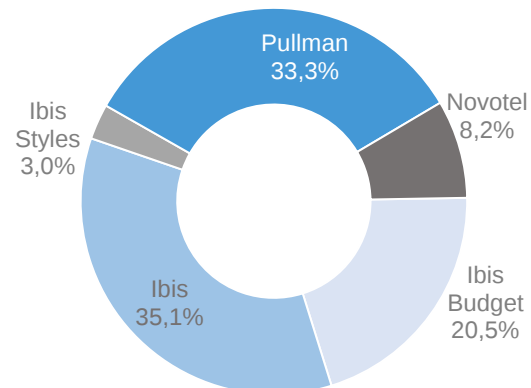
Quartos por Administradora



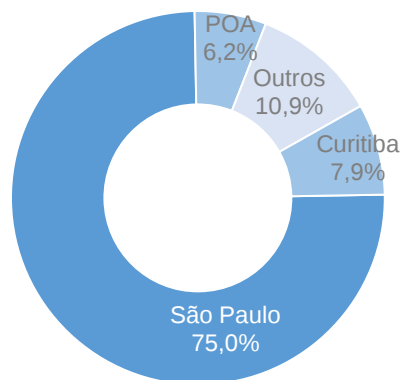
Quartos por Região



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 1º Trimestre de 2023

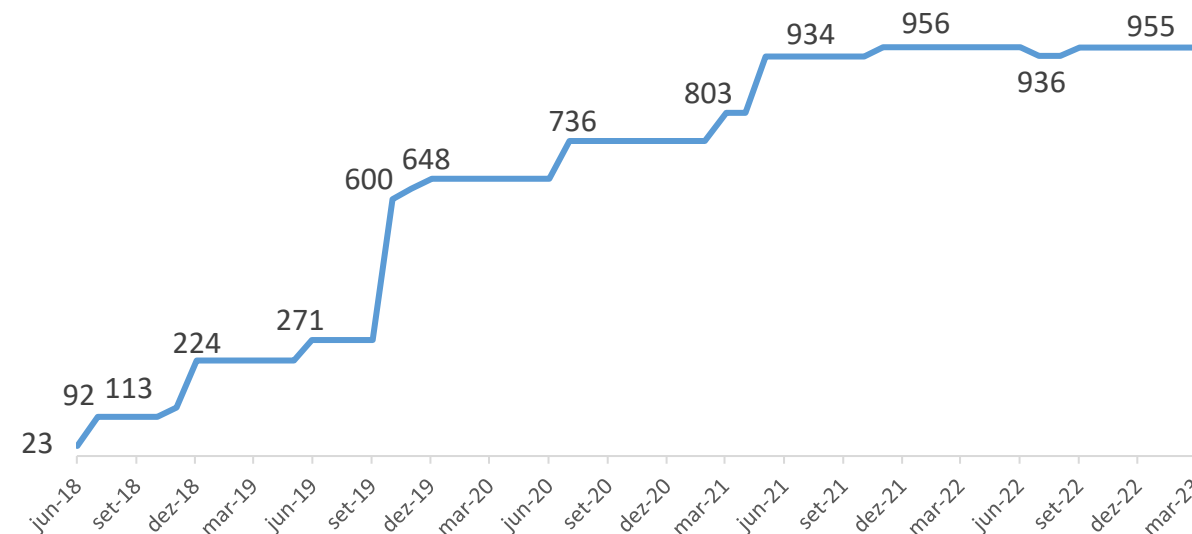
Highlights

- O Fundo encerrou o primeiro trimestre de 2023 com 5,4% de taxa de vacância física dos imóveis – **o menor patamar desde junho de 2020** –, em virtude da locação de **12.905 m² de ABL** em março de 2023 no Especulativo Cajamar.
- Neste trimestre tivemos ainda outros importantes eventos, tais como (i) celebração de **contrato de locação sobre 23.282 m²** (na participação do Fundo) do Especulativo Extrema juntamente com a entrega da Fase 2 deste empreendimento; e (ii) o recebimento do primeiro **aluguel da Expansão Leroy com 21.349 m²**.
- O **rendimento mensal** se manteve em linha com os meses do trimestre anterior, no valor de R\$ 0,74/cota, equivalente à **9,4% de dividend yield** se considerar a cota de fechamento de março de 2023 (R\$ 94,38).

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 954.774 m² (vide evolução abaixo)

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo, sendo certo que a partir de abril de 2023 essa área será ajustada para 954.402 m², em razão de mínimas alterações de projeto em dois ativos.



Vacância Física (% da ABL): 5,4%

Vacância Financeira (% da ABL): 4,6%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 2,7%

Resultado do XP Log

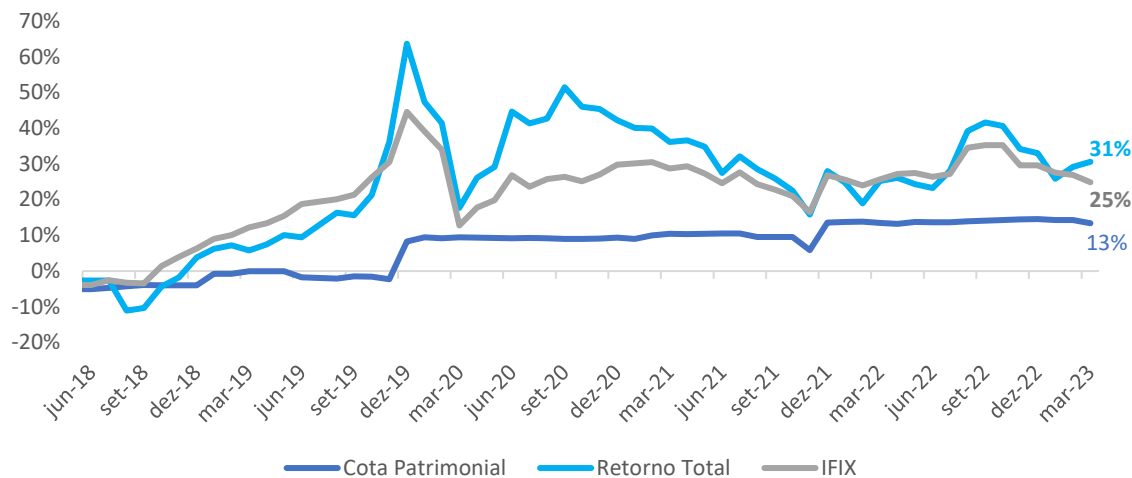


Fluxo Financeiro (R\$)	2T22	3T22	4T22	1T23	12 meses
Receitas	57.440.062	71.201.497	64.380.887	71.436.036	264.458.482
Receita Imobiliária	52.222.585	65.834.745	58.536.306	65.933.478	242.527.114
Receitas FII	4.613.264	4.621.549	4.517.150	4.412.212	18.164.176
Resultado com Venda de FIIs	0	-37.955	-68.141	0	-106.096
Receita LCI / Renda Fixa	604.212	783.157	1.395.572	1.090.346	3.873.288
Despesas	-6.944.521	-7.556.807	-8.426.288	-9.210.495	-32.138.110
Despesas Imobiliárias	-1.463.390	-1.763.279	-1.665.950	-2.880.670	-7.773.289
Despesas Operacionais	-5.481.130	-5.659.641	-5.750.316	-5.290.945	-22.182.032
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	0	-133.887	-1.010.022	-1.038.880	-2.182.789
Resultado	50.495.541	63.644.690	55.954.600	62.225.542	232.320.372
Rendimento Distribuído*	55.286.164	59.080.313	60.164.355	60.164.355	234.695.188
Distribuição Média Mensal / cota	0,68	0,73	0,74	0,74	0,72
% Distribuição	109%	93%	107%	97%	101%
Quantidade de Cotas no Fechamento	27.101.061	27.101.061	27.101.061	27.101.061	
Saldo de Distribuição Acumulada por Cota				0,49	

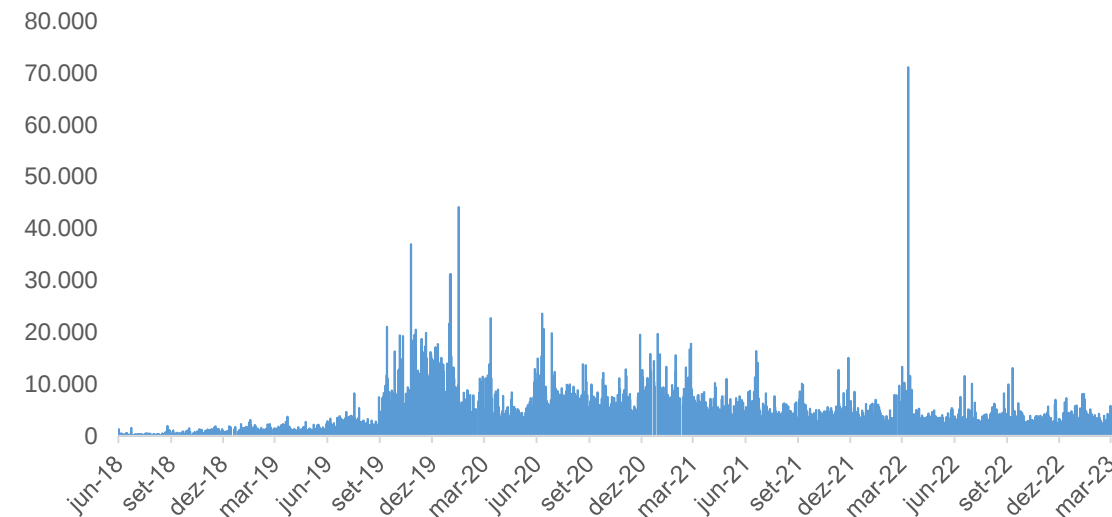
*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Log

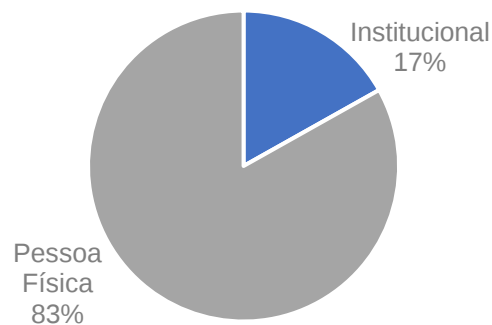
Variação Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



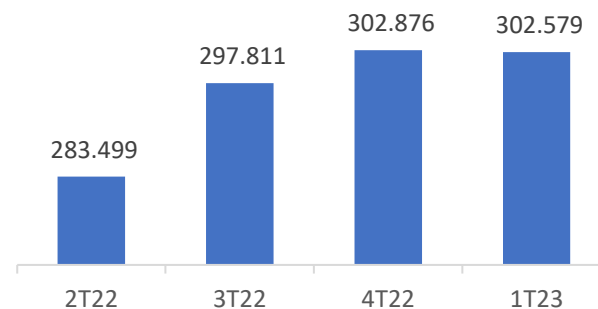
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)

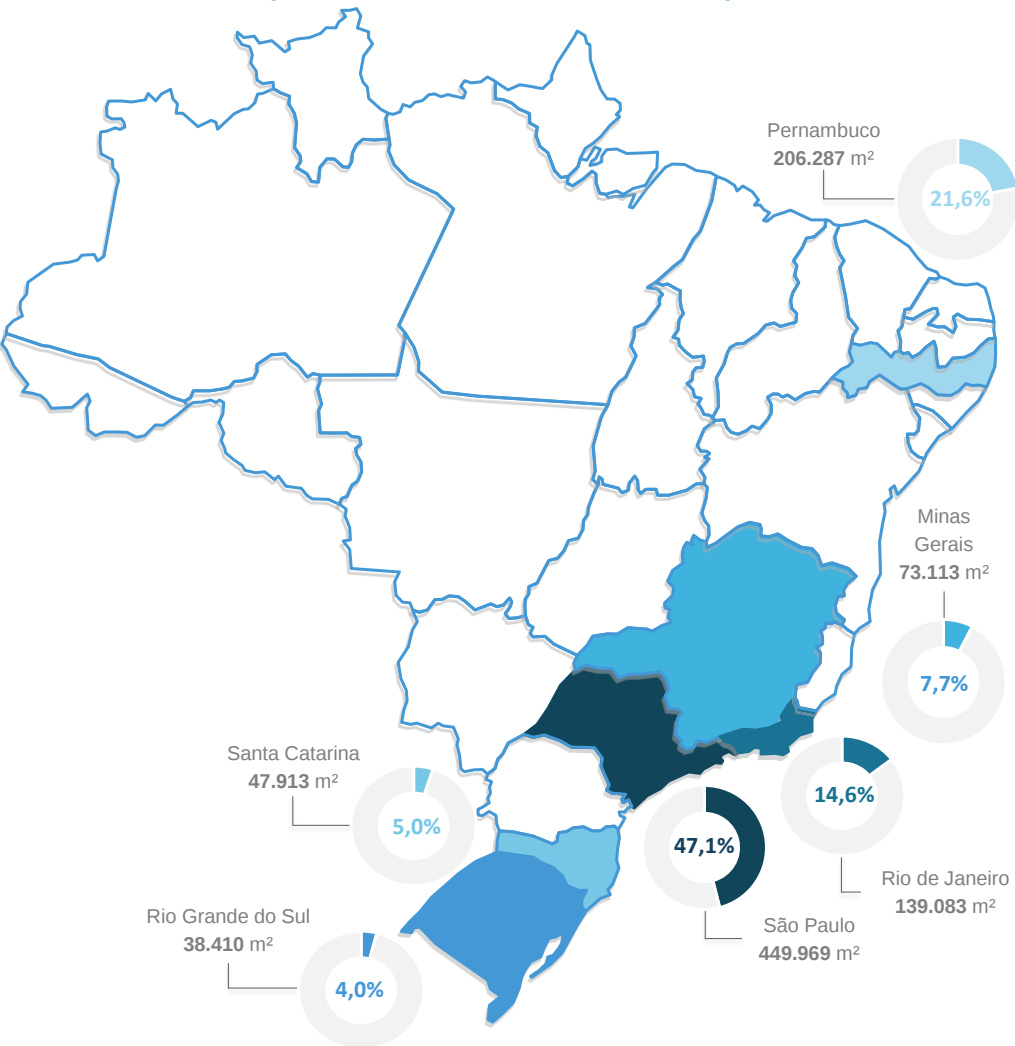


No 1T23, foi negociado o volume total de R\$ 236,5 milhões sob o *ticker* XPLG11, o qual representou uma redução de 8,8% no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

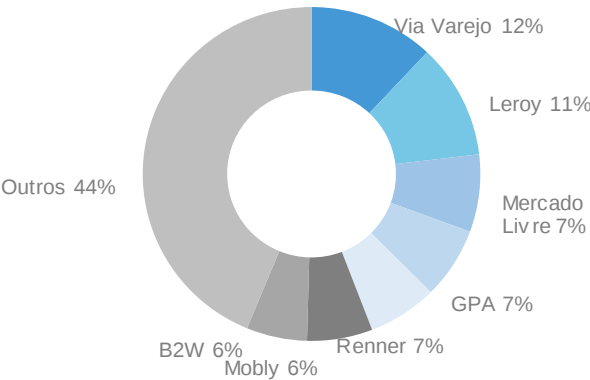
O valor de mercado da cota de fechamento do 1T23 foi de R\$ 94,38, cerca de 16,8% abaixo do valor da cota patrimonial.

Detalhamento do XP Log – 1T23

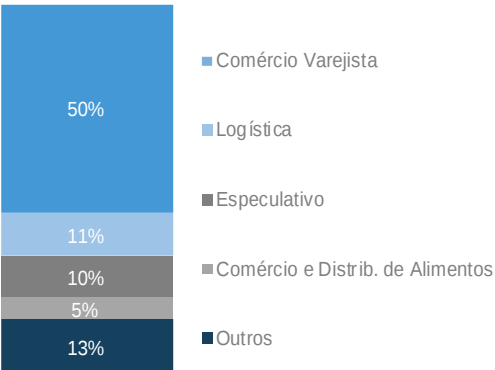
Distribuição Geográfica
(ABL Total e % da ABL Total)



Locatários
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários
(% da Receita Imobiliária)



Overview

Condomínios	17	Número de Locatários	44
Módulos Anexos realizados	147	Inadimplência (% da receita média)	2,7%
Empreendimentos em construção	1	Vacância física²	5,4%
Área construída¹	954.774 m²	Vacância financeira	4,6%

*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	48,92	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	124,96	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Em carência
Total	234,01					

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

XP Industrial



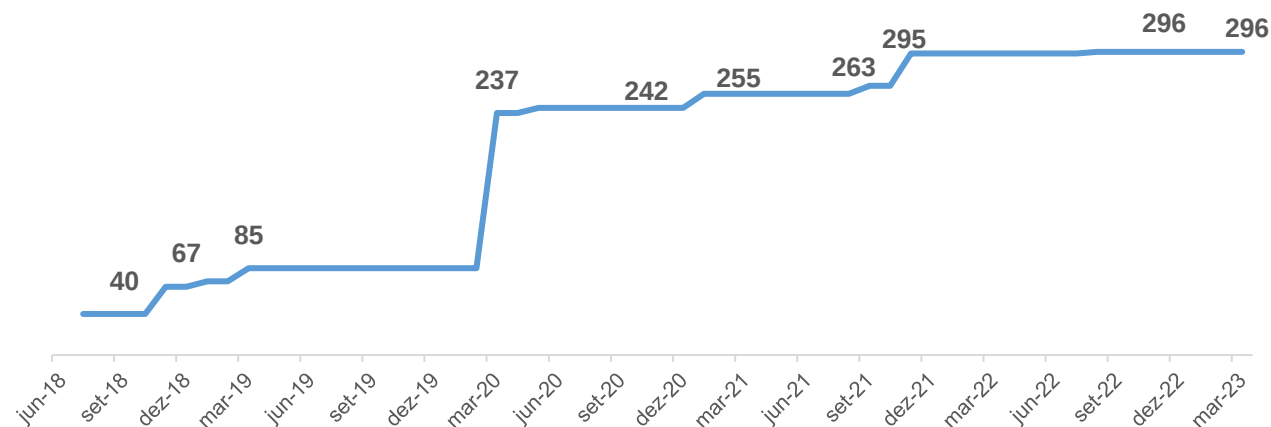
Destaques do 1º Trimestre de 2023

Highlights

- No 1T23, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,95/cota em rendimentos, o que equivale a um **dividend yield anualizado de 11,3%** considerando a cota a mercado no fechamento de março de 2023 (R\$ 68,73).
- O **rendimento mensal** se manteve em linha com o trimestre anterior, no valor de R\$ 0,65/cota.
- Seguindo a tendência de decréscimo da taxa de vacância vislumbrada ao longo de 2022, foram celebradas duas novas locações (sendo uma em Atibaia/SP e outra em Jundiaí/SP) que culminaram na **absorção líquida de 425 m² neste primeiro trimestre de 2023**, reduzindo a **taxa de vacância do portfólio de 13,3% para 13,1%** e gerando, por conseguinte, um otimismo no que tange à continuidade deste movimento no decorrer de 2023.

Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 296.335 m² (vide evolução abaixo)



¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

Vacância Física (% da ABL): 13,1%

Vacância Financeira (% da ABL): 13,1%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 6,4%

Resultado do XP Industrial

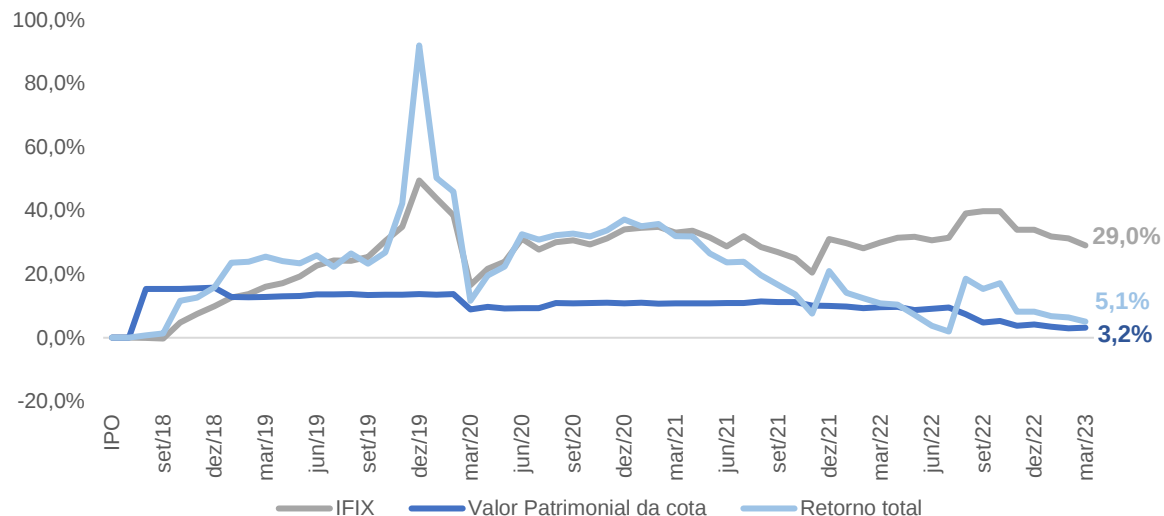


Fluxo Financeiro (R\$)	2T22	3T22	4T22	1T23	12 meses
Receitas	17.288.649	18.664.917	19.116.895	17.211.024	72.281.485
Receita de Locação	15.793.138	17.025.541	18.217.294	16.190.501	67.226.474
Receita FII	102.885	105.335	105.825	303.297	617.343
Receita LCI e Renda Fixa	1.392.626	1.534.041	793.776	717.225	4.437.668
Despesas	-3.926.428	-3.847.173	-4.214.389	-3.805.438	-15.793.428
Despesas Imobiliárias	-628.663	-679.038	-682.310	-652.472	-2.642.482
Despesas Operacionais	-1.686.981	-1.526.128	-1.815.990	-1.417.568	-6.446.666
Despesas Financeiras	-1.610.784	-1.642.008	-1.716.090	-1.735.398	-6.704.279
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	13.362.222	14.817.744	14.902.506	13.405.586	56.488.057
Rendimento Distribuído	13.085.260	13.371.289	13.871.819	13.943.323	54.271.691
Resultado por Cota	1,87	2,07	2,08	1,87	7,90
Rendimento por Cota	1,83	1,87	1,94	1,95	7,59
Distribuição média mensal / Cota	0,61	0,62	0,65	0,65	0,63
Total de cotas no fechamento	7.150.422	7.150.422	7.150.422	7.150.422	
Saldo de Distribuição Acumulada YTD				3.598.489	

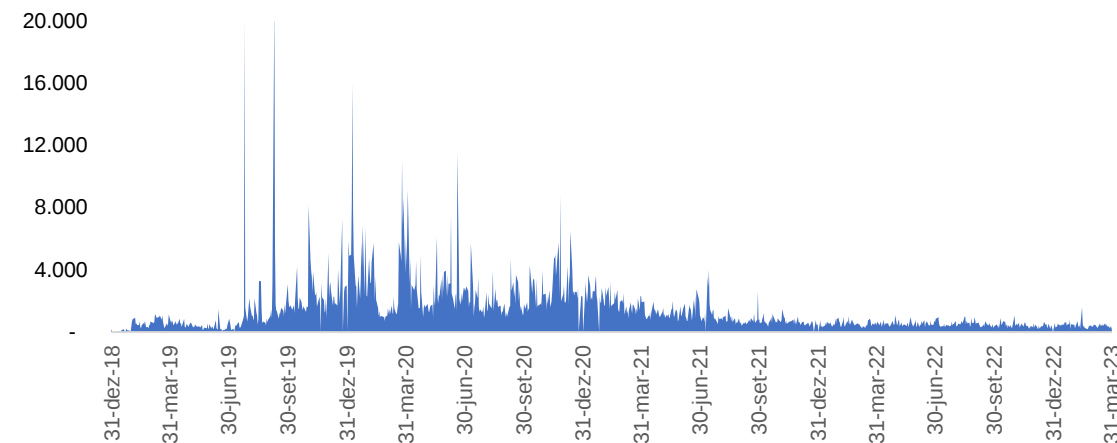
*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo.

Evolução da Cota do XP Industrial

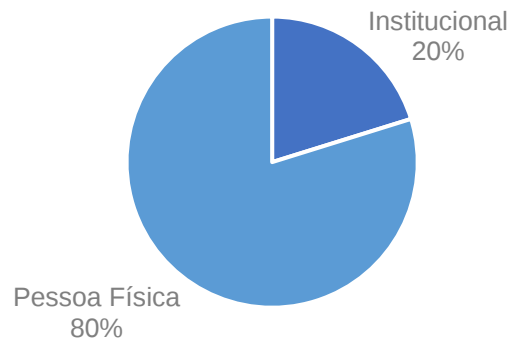
Variação Histórica da Cota – XP Industrial FII e IFIX



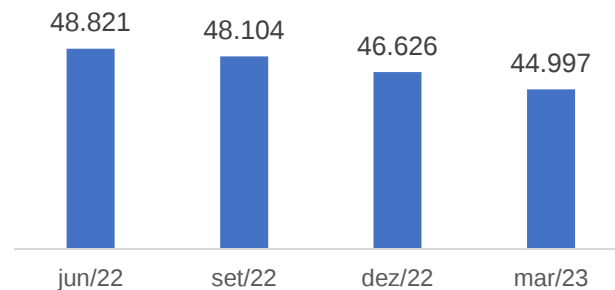
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)



No 1T23, foi negociado o volume total de R\$ 27,5 milhões sob o *ticker* XPIN11, o qual representou um aumento de 7,0% no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

O valor de mercado da cota de fechamento do 1T23 foi de R\$ 68,73, cerca de 6,9% abaixo do valor da cota de fechamento do 4T22 e 33,3% abaixo da cota patrimonial.

Detalhamento do XP Industrial – 1T23

Imóveis Performados



Barão de Mauá
Atibaia / Jarind, 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): 5



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



Gala
Atibaia / Jarind, 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 Federal
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10,0-10,5
Capacidade do Piso (ton/m²): 3

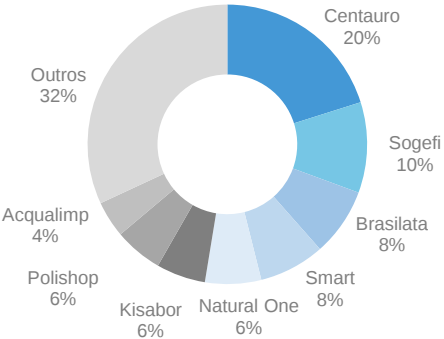


Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 51 - Bairro Castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 7,4-10,7
Capacidade do Piso (ton/m²): 5

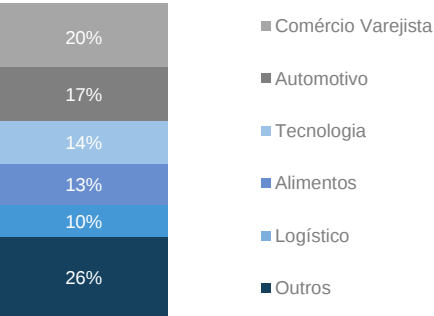


Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 15.297 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 8,0-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Locatários (% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Resumo do portfólio

Condomínios	7	Inadimplência	6,4%
Módulos Anexos performados	100	Vacância física	13,1%
Locatários	29	Vacância Financeira	13,1%
Área Bruta Locável – ativos performados	296.335	% de Contratos Atípicos	15%
Área Bruta Locável – ativos em construção	13.991	% 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	103,23	15 anos	out/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	set/36	Mensal ¹
CRI Edifício C ²	True Securitizadora	22D1075750	56,35	15 anos	mai/22	IPCA + 7,50% (a.a.)	abr/37	Mensal ¹
Total			159,58					

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 1º Trimestre de 2023 - XPPR



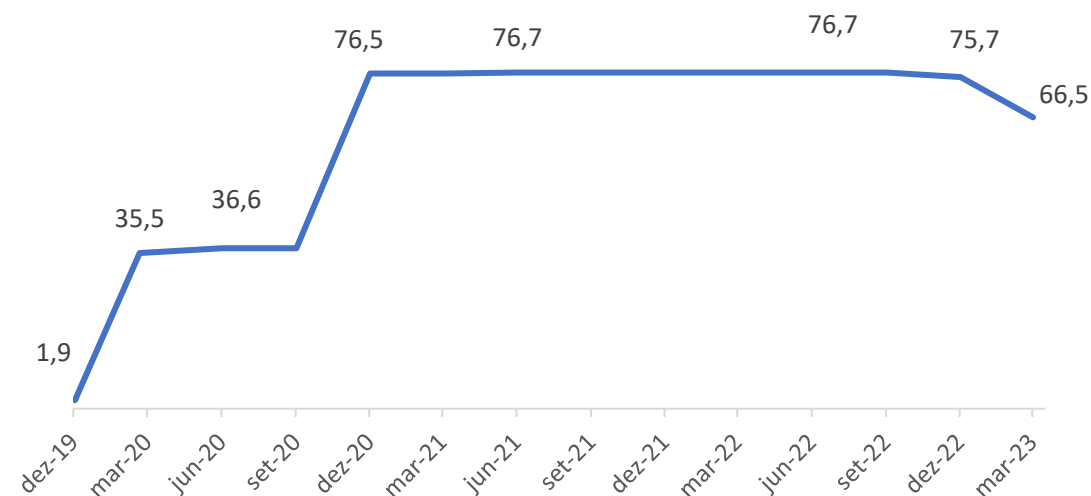
Highlights

- No 1T23, o Fundo distribuiu um total de R\$ 0,30/cota em rendimentos, o que equivale a um *dividend yield* anualizado de 4,6% considerando a cota a mercado de fechamento de março de 2023 (R\$ 25,85).
- Em 23/03/2023, o Fundo divulgou fato relevante sobre a venda parcial do portfólio. A transação foi realizada com ganho de capital de R\$ 0,41/cota o qual será apurado proporcionalmente ao valores das parcelas e conforme seu recebimento (o fato relevante na íntegra está disponível na CVM).
- Em 28/03/2023, o Fundo divulgou a locação do pavimento 1101 (½ andar) do FL Plaza, com ABL total de 1.065,05 m², cujo prazo de vigência contratual é de 48 meses (vide detalhes na CVM).

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



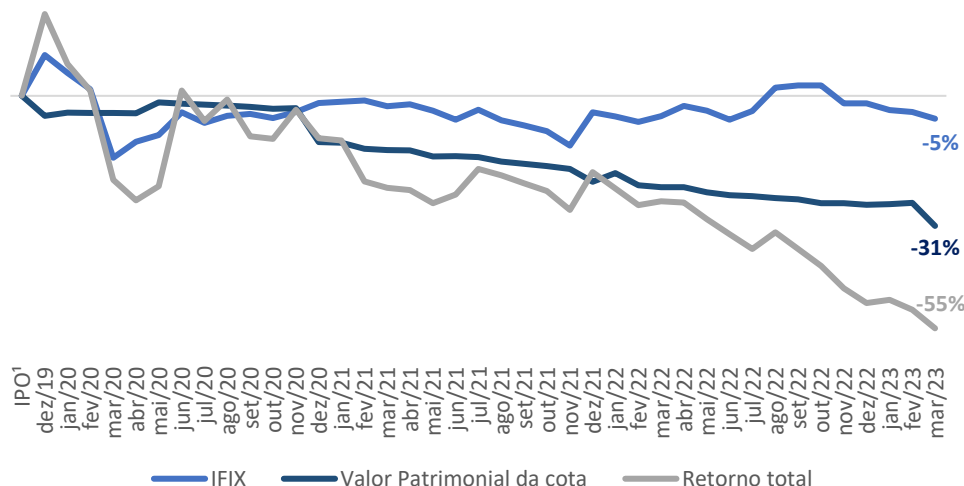
Fluxo Financeiro (R\$)	2T22	3T22	4T22	1T23	12 meses
Receitas	11.747.851	10.039.430	8.575.307	7.489.518	37.852.106
Receita de Locação	11.367.750	9.702.577	8.296.527	7.190.462	36.557.315
Receita FII	0	0	0	0	0
Resultado de Capital FII	0	0	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	380.101	336.853	278.780	299.056	1.294.791
Despesas	-2.969.663	-2.621.605	-2.414.260	-3.752.934	-11.758.462
Despesas Imobiliárias	-1.773.706	-1.713.696	-1.637.320	-1.758.276	-6.882.998
Despesas Operacionais	-1.195.957	-907.908	-776.940	-750.050	-3.630.856
Despesas Financeiras	0	0	0	-1.244.608	-1.244.608
Resultado Líquido	8.778.188	7.417.826	6.161.047	3.736.584	26.093.644
Rendimento Distribuído	9.145.214	6.950.362	6.584.554	3.658.086	26.338.216
Resultado por Cota	1,20	1,01	0,84	0,51	4,97
Rendimento por Cota	1,25	0,95	0,90	0,50	4,95
Distribuição média / cota	0,42	0,32	0,30	0,17	0,33
% Distribuição	104%	94%	107%	98%	101%
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.

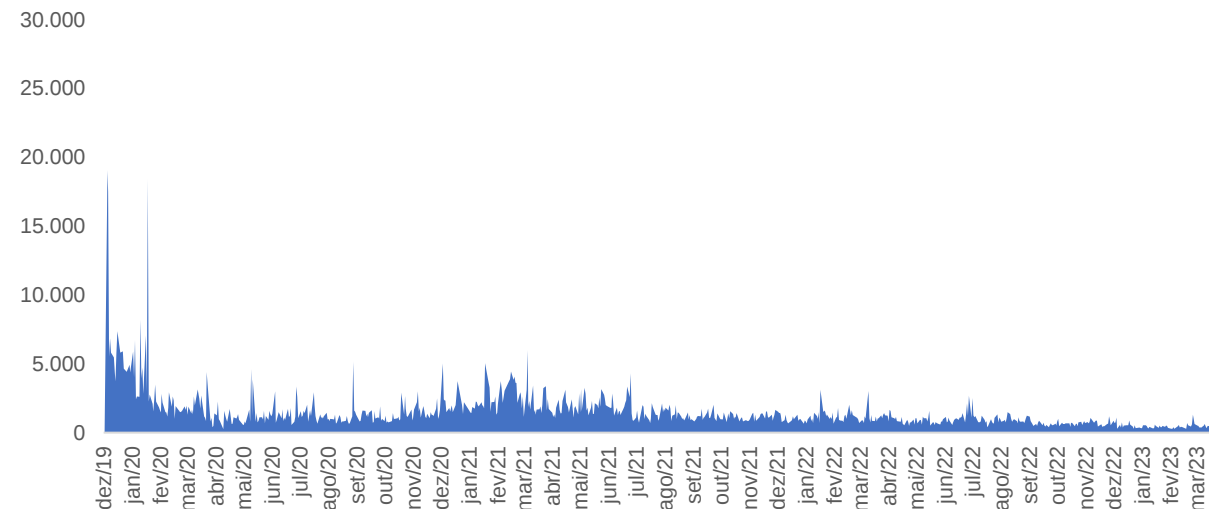
Evolução da Cota do XP Properties



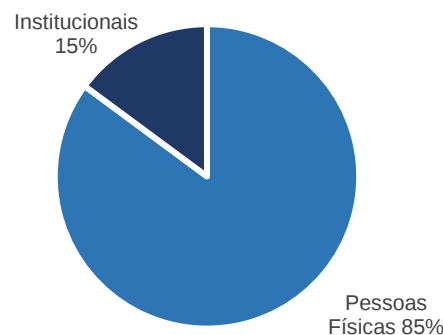
Variação Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX



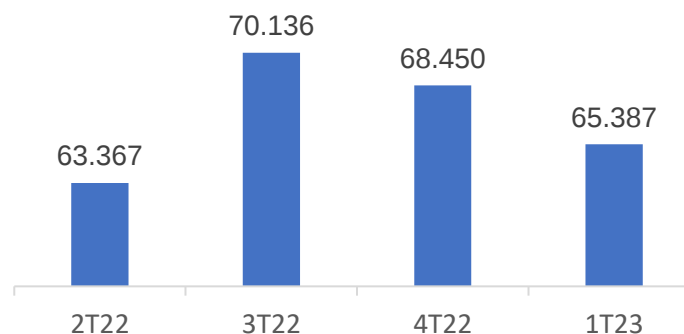
Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)

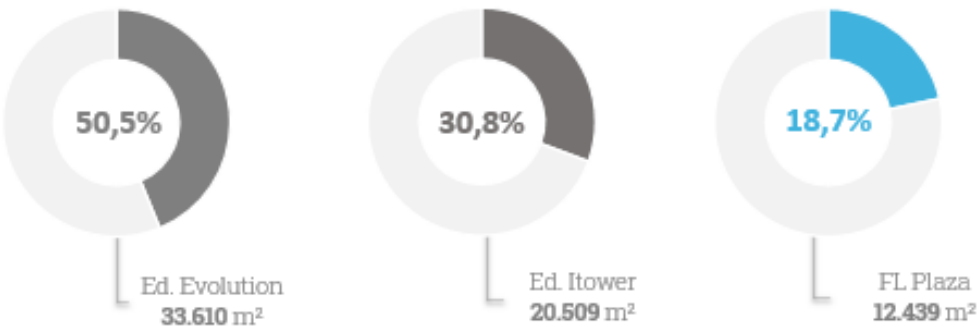


No 1T23, o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 0,5 milhão e o volume total negociado foi de R\$ 28,5 milhões, o que representa uma redução de aproximadamente 41% em relação ao volume médio diário negociado no trimestre anterior. O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$ 25,85, cerca de 63% inferior ao valor da cota patrimonial.

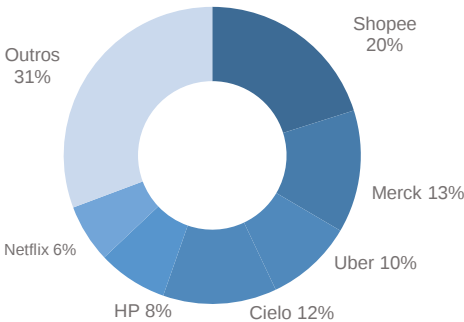
Detalhamento do XP Properties – 1T23



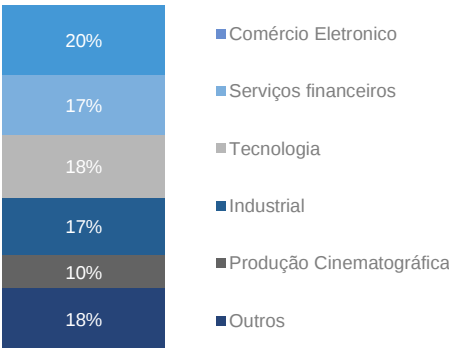
Diversificação Regional (ABL Total e % da ABL Total)



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 física²	47,0%
Área construída	66.558 m²	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	140,34	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI - Itower ²	ISEC	20L0456719	62,64	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI - Evolution ³	ISEC	21F0097589	203,18	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
CRI – REC 2017 *	ISEC	21F0097247	189,51	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			595,67					
Obrigações (ii)		Vendedor		Saldo residual a pagar (R\$ MM)				
SPA - FL Plaza		HSI V Real Estate - FIP		25,94				

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

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 overlay on the right side of the image. The sky is a pale blue with soft, white clouds. The glass reflects the sky and the other building, creating a symmetrical, crystalline effect.

5. Anexos

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 2022, foram submetidos à apreciação da entidade o **XP Log FII, XP Properties FII e XP Exeter FII**.



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

Disclaimer



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

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Signatory of:



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

