asset management

Apresentação Trimestral XP Log

4º Trimestre de 2020

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2020

O afrouxamento das políticas de isolamento social a partir meados de 2020 culminou na retomada da atividade econômica ao longo do segundo semestre. Apesar da delineação dos contornos de uma potencial recuperação em "v", os severos impactos da crise sanitário-econômica ocasionada pelo COVID-19 devem provocar uma retração do PIB em torno de 4,4%[1] no encerramento de 2020 - os dados divulgados no 3T20 sinalizavam uma contração do PIB próxima de 4,8%. Os rumos da economia brasileira de 2021 serão ditados, em linhas gerais, pela capacidade de o governo retomar as rédeas da esfera fiscal, mantendo sob controle os gastos públicos após o aumento do endividamento em virtude da crise, aprovar reformas estruturais e articular em prol da aquisição célere de vacinas e da implementação de um plano de imunização que seja eficaz (principal solução para a crise sanitária). Com relação à política monetária, destacamos que o COPOM manteve a Selic no patamar de 2,0%; entretanto, é importante mencionar que a ata da última reunião (26/01/2021) trouxe, pela primeira vez, a informação de que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo monetário extraordinariamente elevado e julgaram que o COPOM deveria considerar o início de um processo de normalização parcial. Sobre o setor imobiliário, a reduzida taxa básica de juros permanece funcionando como mola propulsora de investimentos em estratégias específicas (como, por exemplo, no segmento logístico/industrial) em virtude não somente do potencial de geração de retornos acima do CDI como também para fins de diversificação de carteira. A perspectiva de crescimento econômico dos próximos anos, aliada à permanência da taxa básica de juros em níveis relativamente baixos (ainda que se conjecture em prol de sua majoração), contribuirão para a continuidade desta dinâmica.

No 4T20, o Fundo distribuiu o total de R$ 1,76/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 5,7% considerando a cota de fechamento de dezembro de 2020 (R$124,00) ou 6,2% se considerar o valor da cota da quarta emissão (R$ 113,08).

Perspectivas

O Fundo encerrou o 4T20 com 736,2 mil m² de ABL total com um nível considerável de diversificação de locatários (33 locatários), o qual, somado à parcela relevante concentrada em contratos atípicos (61%) e à qualidade creditícia dos locatários, contribuem para a resiliência demonstrada pelo Fundo durante a crise sanitário-econômica acarretada pelo COVID-19 e também para consecução de razoável estabilidade em parcela substancial de sua receita imobiliária.

Nos dias 27 e 28/01/21[2], foram publicados o Comunicado ao Mercado e o Anúncio de Enceramento da 5ª Emissão de Cotas do Fundo (Oferta Restrita), informando a captação líquida (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) de **R$ 719.999.962,00**, já considerando o lote adicional. Esse montante integrou o patrimônio líquido do Fundo a partir do início de fevereiro de 2021. Em relação à negociação no mercado secundário, as cotas sob o *ticker* XPLG15 ficarão bloqueadas durante 90 dias, conforme os termos do artigo 13 da ICVM 476, ou seja, até 26/04/21. As demais cotas emitidas estão previstas para negociação já no início de fevereiro de 2021. O XP Log com essa 5ª emissão se consolida entre os 10 maiores fundos da indústria, contando com mais de 250 mil investidores, reforçando a resiliência da tese e sua capacidade de expansão.

Por fim cabe ressaltar que o time de gestão permanece focado na alocação dos recursos captados conforme previsto no Fato Relevante da Oferta Restrita publicado em 03/12/2020, e, em conjunto com *players* renomados de mercado, na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas.

Fonte: XP Asset Management; [1] Fonte: Banco Central do Brasil [2] Fundos.Net do XP Log na CVM

Destaques do Trimestre



Destaques do 4º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

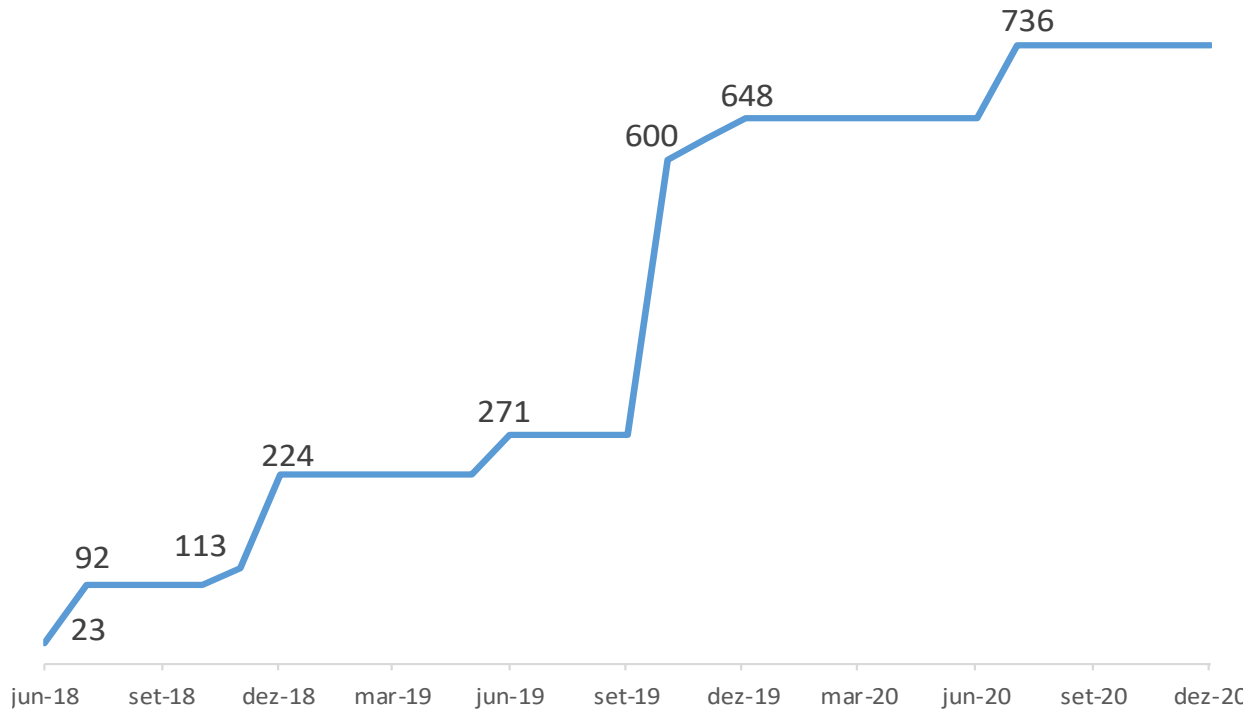
Área Bruta Locável (ABL) própria[1]: 736.191 m²

Vacância Física (% da ABL): 9,2%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária):

0,0%

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)[1]



Após a 4ª emissão de cotas, o Fundo alcançou 736.191 m² de ABL. Com os recursos captados na 5ª emissão de cotas, encerrada no final de janeiro de 2021, o Fundo deverá expandir sua ABL por meio de novas aquisições.

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

Histórico de Aquisições | Eventos (01/03)



Jun/18

Aquisição do galpão Panasonic (Itapeva/MG)

1ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R$ 365 milhões





Jul/18

Aquisição dos galpões Dia% (Americana/SP) e Via Varejo (Cachoeirinha/RS)



Nov/18

Aquisição do galpão Dia% (Ribeirão Preto/SP)



Dez/18

Aquisição do galpão Leroy Merlin (Cajamar/SP), em obras, e disponibilização da 1º Tranche



Jun/19

Aquisição do galpão Lojas Renner (São José/SC) e 2ª tranche do galpão Leroy Merlin (Cajamar/SP)

2ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R$ 298 milhões

Fonte: XP Asset Management

Histórico de Aquisições | Eventos (02/03)



Out/19

Aquisição, via cotas de FII, de 5 galpões logísticos (Cabo de Santo Agostinho/PE)

3ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R$ 828 milhões



Aquisição de Centro Logístico Especulativo (Cajamar/SP), em obras, e disponibilização da 1º Tranche

3ª Tranche do galpão Leroy Merlin (Cajamar/SP)



Nov/19

Aquisição de 80% de galpão com 12 módulos – WTTP2 (Barueri/SP)



Dez/19

Aquisição de 90% do Galpão Cone Unilever e 2º Tranche das Frações Ideais Cajamar II



Jul/20

Aquisição do Galpão SBP e assinatura do CVC para a aquisição da Expansão no mesmo condomínio (Santana de Parnaíba/SP)

4ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R$ 600 milhões



Aquisição, via ações de SPE, de 3 galpões - Syslog RJ (Duque de Caxias/RJ) e pgt. de sinal do galpão Syslog SP (Perus/SP)

3ª Tranche das Frações Ideais Cajamar II (Especulativo Cajamar/SP) e 4ª Tranche do Galpão Leroy Merlin (Cajamar/SP)

Fonte: XP Asset Management

Histórico de Aquisições | Eventos (03/03)



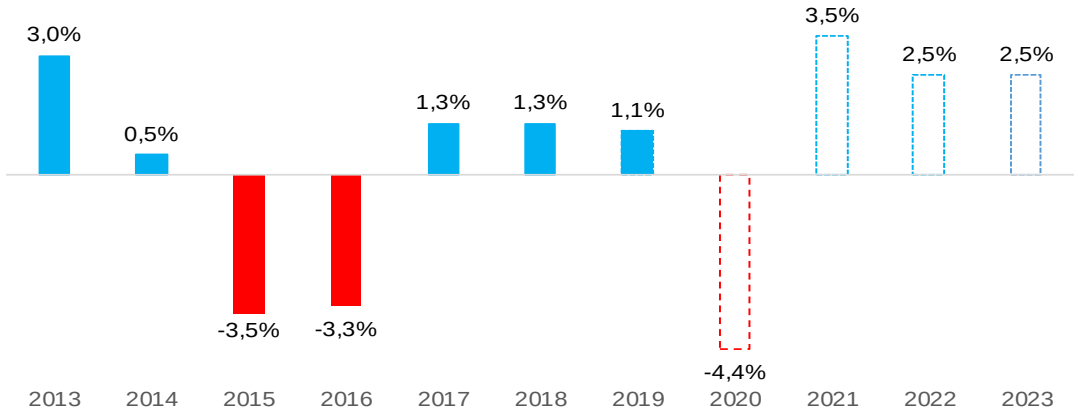
Fonte: XP Asset Management

Cenário Macroeconômico



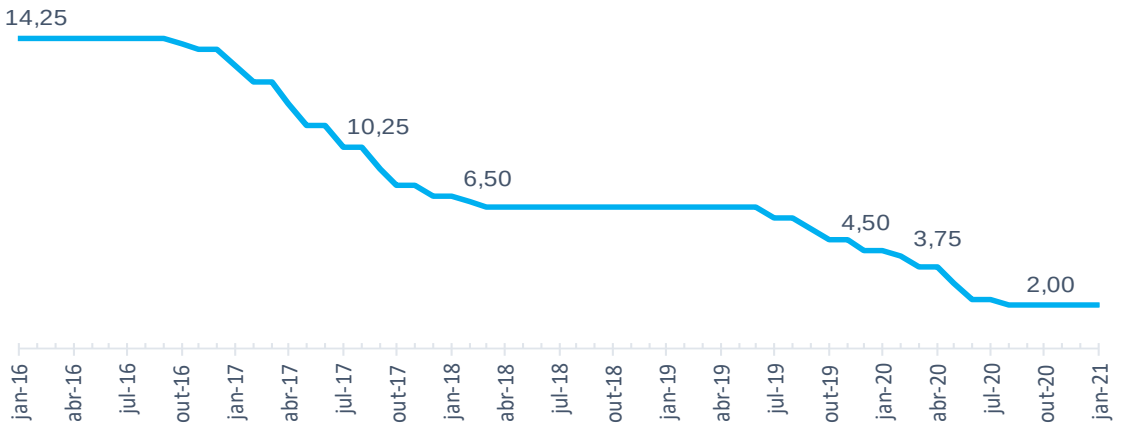
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil[1]



O afrouxamento das políticas de isolamento social a partir meados de 2020 culminou na retomada da atividade econômica ao longo do segundo semestre. Apesar da delineação dos contornos de uma potencial recuperação em "v", os severos impactos da crise sanitário-econômica ocasionada pelo COVID-19 devem provocar uma retração do PIB em torno de 4,4% no encerramento de 2020. Os rumos da economia brasileira de 2021 serão ditados, em linhas gerais, pela capacidade de o governo retomar as rédeas da esfera fiscal, mantendo sob controle os gastos públicos após o aumento do endividamento em virtude da crise, aprovar reformas estruturais e articular em prol da aquisição célere de vacinas e da implementação de um plano de imunização que seja eficaz (principal solução para a crise sanitária). O risco de desequilíbrio fiscal gera impactos negativos na decisão de investimento dos agentes econômicos e aprofunda a depreciação do real frente ao dólar. Com relação ao cenário externo, confirmou-se a vitória de Joe Biden na eleição presidencial dos Estados Unidos (embora ela já estivesse, de certa forma, precificada pelos mercados), cujo foco, neste primeiro momento, é a aprovação de pacotes de estímulos à economia americana, e a "segunda onda" do COVID-19 elevou a quantidade de óbitos e agravou a recessão de economias ao redor do globo.

Meta Selic – Histórico[2]



Na última ata do COPOM, publicada em 26/01/2021, o Comitê manteve a visão de que os choques inflacionários atuais são temporários, ainda que tenham se revelado mais persistentes do que o esperado. Por sua vez, interrompeu o *forward guidance* que impedia aumentos da taxa de juros no curto prazo, visto que as expectativas de inflação e as projeções de seu cenário básico estão suficientemente próximas da meta. Além disso, o documento trouxe, pela primeira vez, a informação de que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo monetário extraordinariamente elevado e julgaram que o COPOM deveria considerar o início de um processo de normalização parcial. No entanto, essa posição foi minoritária dentro do comitê e, dado o ambiente de incerteza acima do usual quanto à dinâmica prospectiva das principais variáveis econômicas, o COPOM julgou apropriado manter o atual patamar de estímulo monetário.

Com relação ao setor imobiliário, a reduzida taxa básica de juros permanece funcionando como mola propulsora de investimentos em estratégias específicas em virtude não somente do potencial de geração de retornos acima do CDI como também para fins de diversificação de carteira. A perspectiva de crescimento econômico dos próximos anos, aliada à permanência da taxa básica de juros em níveis relativamente baixos (ainda que se conjecture em prol de sua majoração), contribuirão para a continuidade desta dinâmica.

[1] Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021
[2] Fonte: Banco Central do Brasil

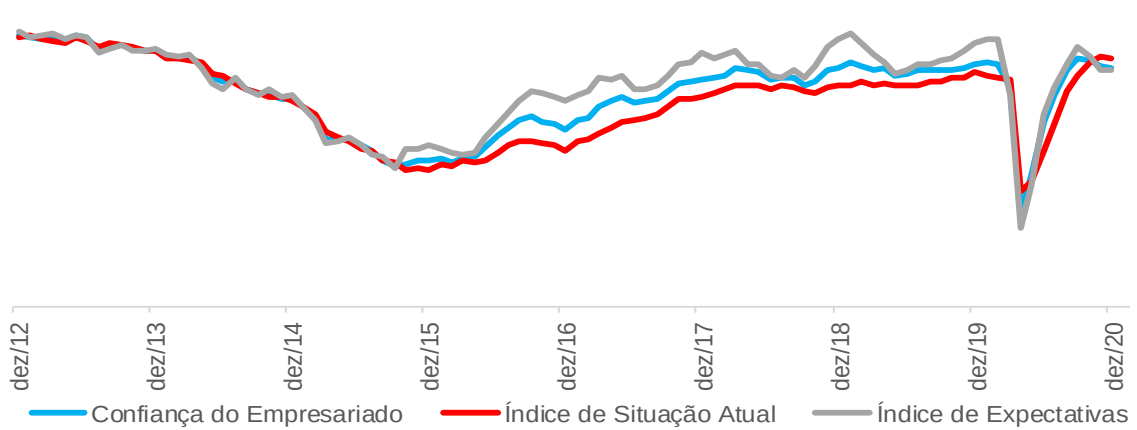
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil[1]



Após sofrer quedas drásticas nos meses de março e abril de 2020, a produção industrial apresentou recuperação razoavelmente consistente ao longo dos 7 meses seguintes e encerrou novembro com alta acumulada de aproximadamente 40,7%, superando o nível pré-pandemia em mais de 2,6%. A expectativa é que a retomada da atividade econômica, sobretudo com a vacinação da população, contribua para fortalecer a recuperação do setor e, como consequência, para construção de um ciclo virtuoso de geração de renda e emprego.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal) [2]



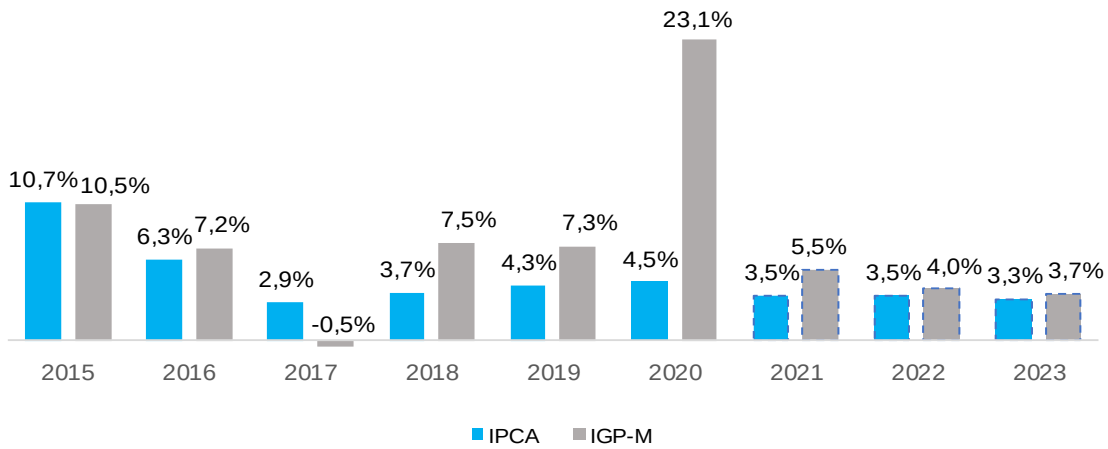
A retomada da atividade econômica com o afrouxamento das medidas de isolamento social a partir do início de junho de 2020 e impulsionada pelo estímulo ao consumo das famílias decorrente da concessão do auxílio emergencial pelo Governo Federal trouxe à tona perspectivas positivas para o empresariado quanto aos rumos da economia brasileira, resultando, por conseguinte, em uma trajetória crescente do índice de expectativas, o qual superou o patamar pré-pandemia no mês de setembro do ano passado.

Contudo, nos últimos 3 meses, as incertezas quanto à capacidade de articulação política do governo na aquisição de novas vacinas e na implementação de um plano célere e eficaz de imunização da população culminaram na queda do indicador. Isto reforça o argumento de que este, em conjunto com o equilíbrio fiscal e a implementação de reformas estruturais, são fatores determinantes para traçar a velocidade e a magnitude da recuperação econômica brasileira.

[1] Fonte: IBGE
[2] Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

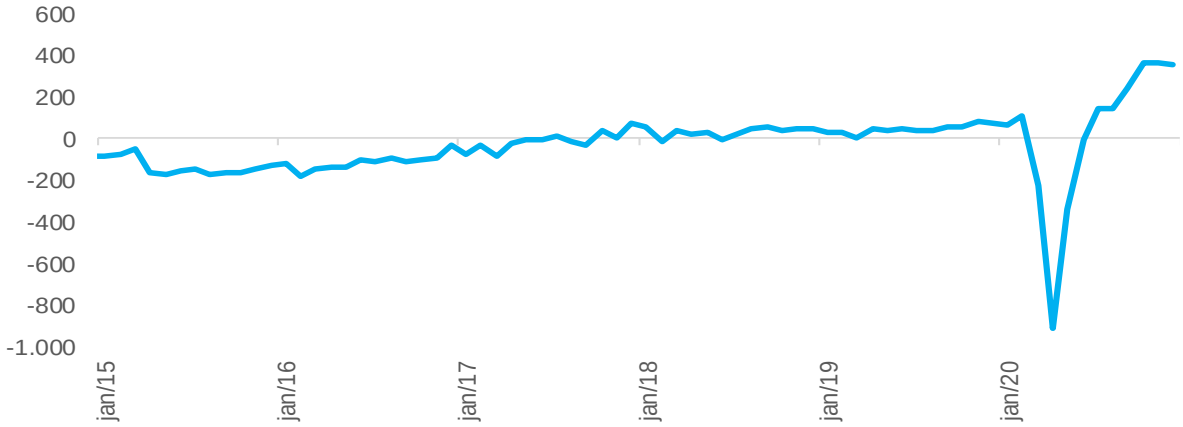
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) [1]



A variação anual do IPCA/IBGE em 2020 foi 4,5% – acima do centro da meta de 4,0% –, o que pode sinalizar um aumento da pressão inflacionária. Já a variação do IGP-M/FGV para o mesmo período foi de 23,1%. Essa diferença substancial entre os índices de preços foi decorrente da composição das cestas. Em linhas gerais, o IGP-M/FGV possui componentes importantes com preços correlacionados ao dólar, os quais evidenciaram aumento relevante como resultado da desvalorização cambial do real frente ao dólar. Para os próximos anos, o Focus projeta menor assimetria entre os indexadores.

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



Em dezembro de 2020, os dados do Caged sinalizaram a criação de 356 mil vagas. No balanço anual, foram gerados 142 mil novos postos de trabalho formais, revertendo, portanto, o impacto negativo de 1,5 milhão de vagas destruídas entre os meses de março e junho deste ano. O número de celetistas atingiu a marca de 38,4 milhões e o setor formal fecha o ano com força e em consonância com indicadores do IBGE (PIM, PMS e PMC).

[1] Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021
[2] Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



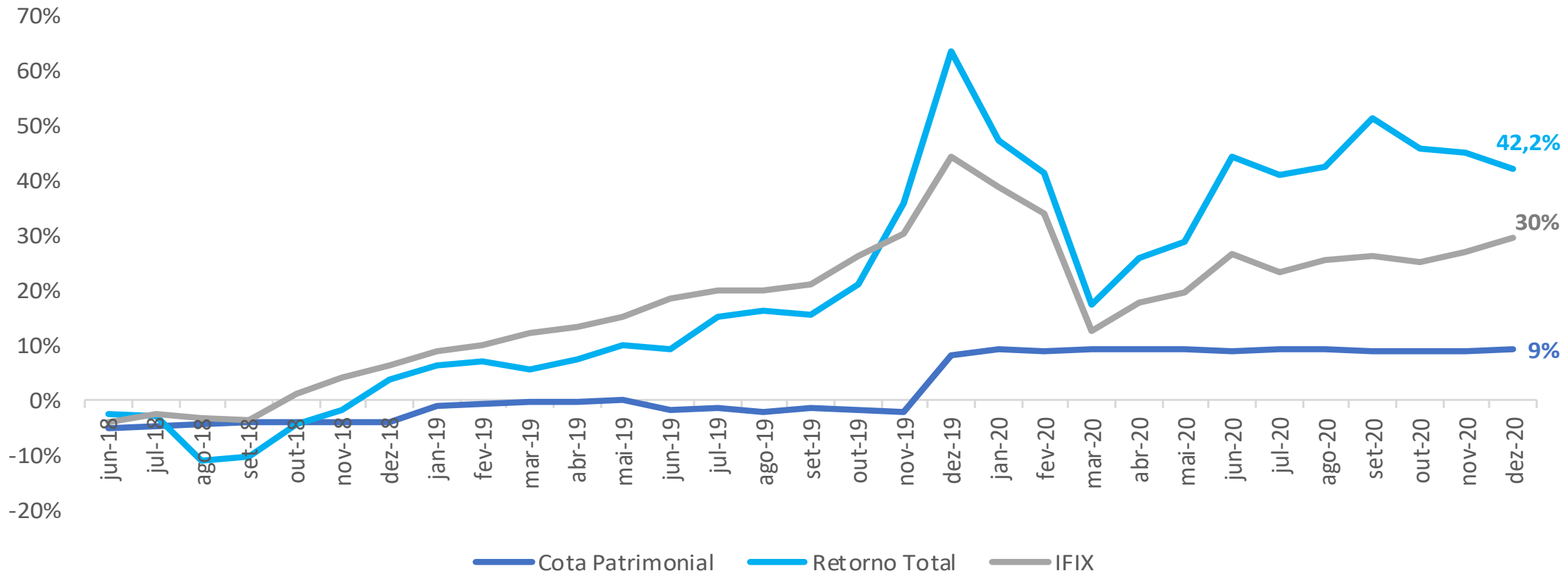
Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R$)	1T20	2T20	3T20	4T20	12 meses
Receitas	**34.390.394**	**27.961.546**	**41.261.270**	**43.618.849**	**147.232.059**
Receita Imobiliária	20.848.201	17.150.003	29.353.177	30.163.576	97.847.988
Receitas FII	13.415.755	10.715.812	10.983.031	12.942.621	47.724.188
Receita LCI / Renda Fixa	126.439	95.731	925.062	512.652	1.659.884
Despesas	**-4.644.524**	**-3.908.149**	**-5.853.581**	**-6.320.341**	**-20.726.594**
Despesas Operacionais	-4.644.524	-3.908.149	-5.853.581	-6.320.341	-20.726.594
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Resultado	**29.745.871**	**24.053.397**	**35.407.689**	**37.298.508**	**126.505.465**
Rendimento distribuído	**28.401.225**	**25.194.635**	**36.117.961**	**36.533.110**	**126.246.932**
Distribuição Média Mensal / cota	**0,62**	**0,55**	**0,58**	**0,59**	**0,58**
% Distribuição	**95%**	**105%**	**102%**	**98%**	**100%**
Quantidade de Cotas no Fechamento	**15.269.476**	**15.269.476**	**20.757.449**	**20.757.449**	

Fonte: XP Asset Management

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial*
Variação desde IPO	**42%**	**30%**	**9%**

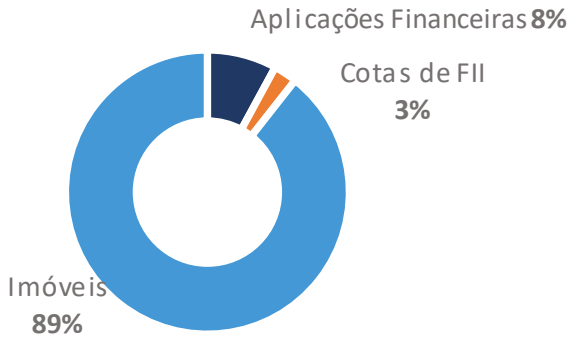
Fonte: XP Asset Management; *A atualização dos laudos de 2020 ainda não está refletida no valor apresentado, uma vez que os laudos estão em fase final de emissão.

Indicadores Operacionais



Indicadores Operacionais – 4T20

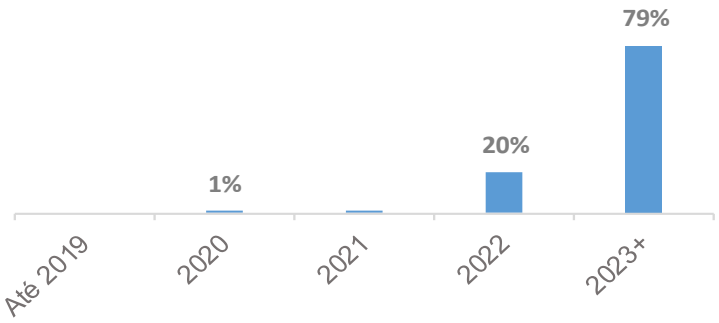
Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



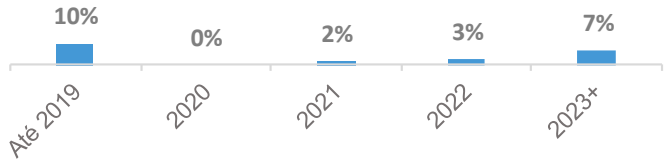
Tipologia dos contratos (% da Receita Imobiliária)



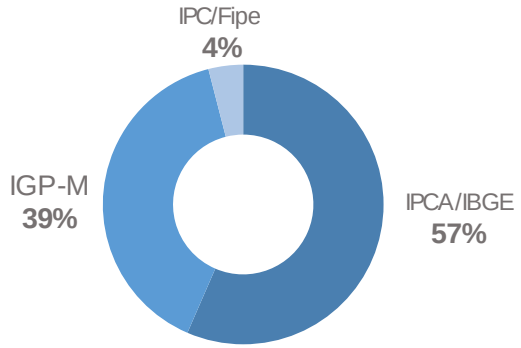
Vencimento dos contratos (% da Receita Imobiliária)



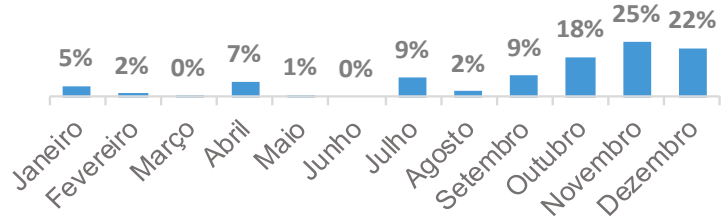
Revisional dos contratos (% da Receita Imobiliária)



Índice de reajuste (% da Receita Imobiliária)



Mês de reajuste dos contratos (% da Receita Imobiliária)



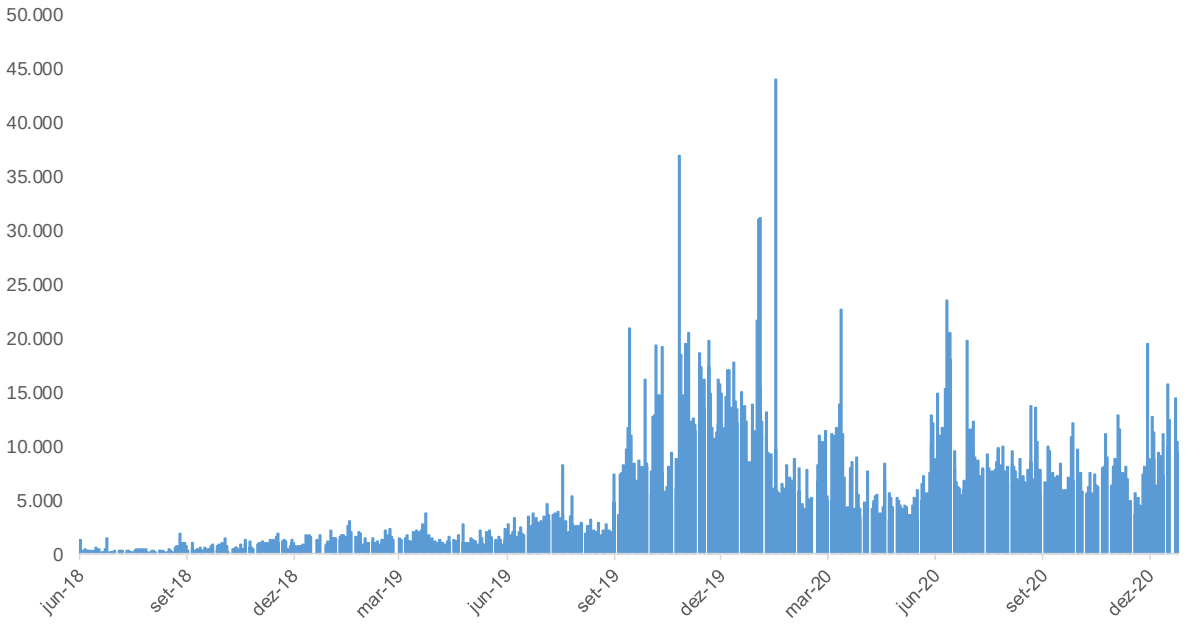
Fonte: XP Asset Management

Mercado de Capitais

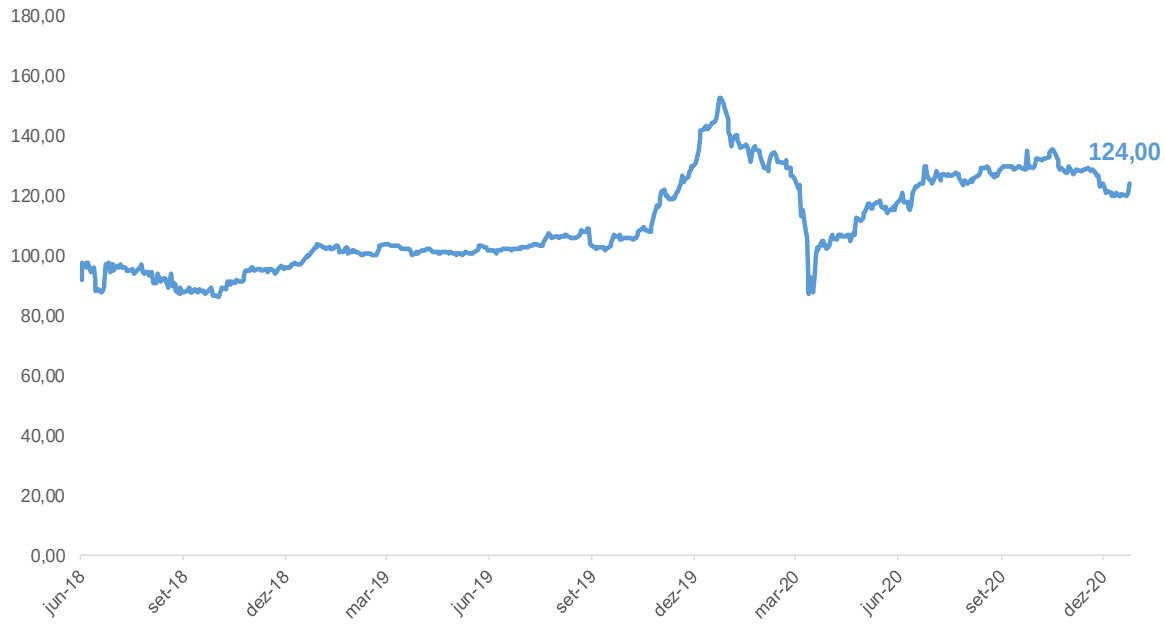


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R$ mil)



Cotação XPLG11 (R$)

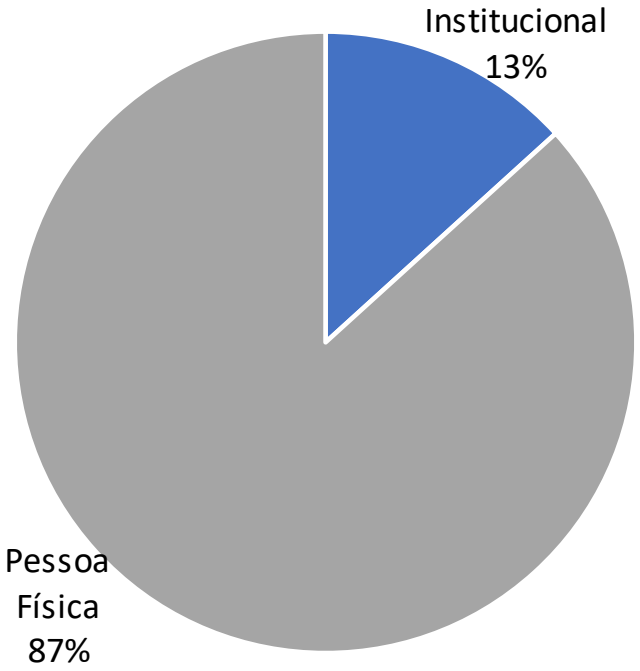


No 4T20, foi negociado o volume total de R$ 489 milhões sob o *ticker* XPLG11, representando uma queda de 7,7% nas negociações em comparação ao trimestre anterior. O trimestre foi marcado por maior volatilidade dos mercados principalmente em razão dos efeitos da "segunda onda" do COVID-19.

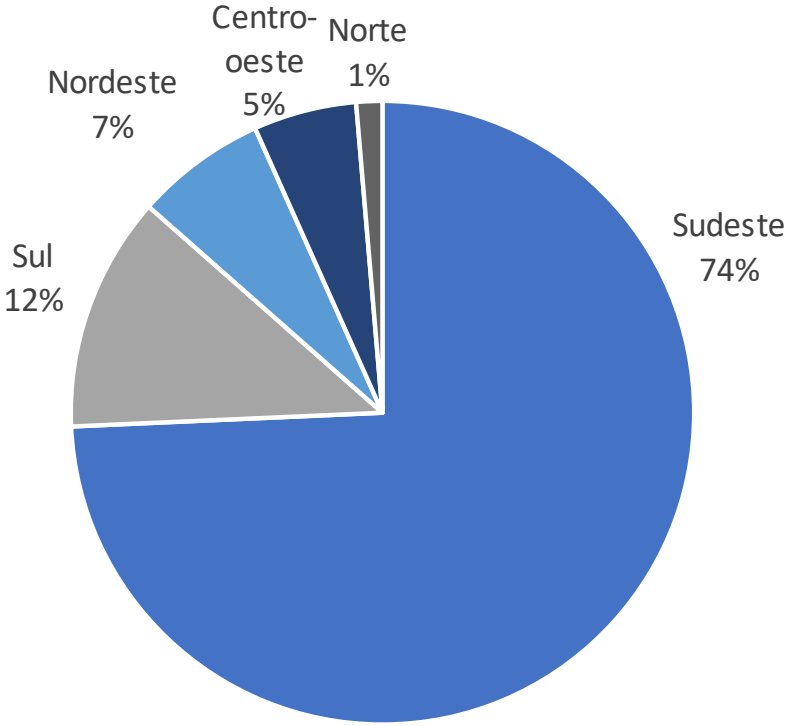
Fonte: XP Asset Management

Base de Cotistas

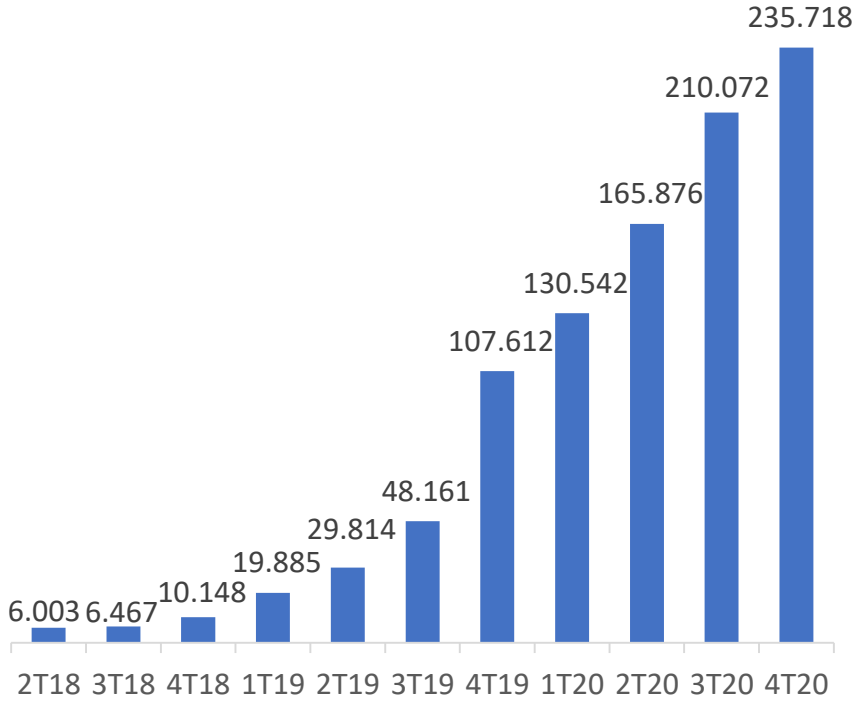
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)[1]



Investidor por Região (% PL de Mercado)[1]



Quantidade de Cotistas[1]



O Fundo fechou o 4T20 com 235.718 cotistas, o que refletiu um aumento de 12% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de pessoas físicas, as quais representam 87% do valor de mercado do Fundo.

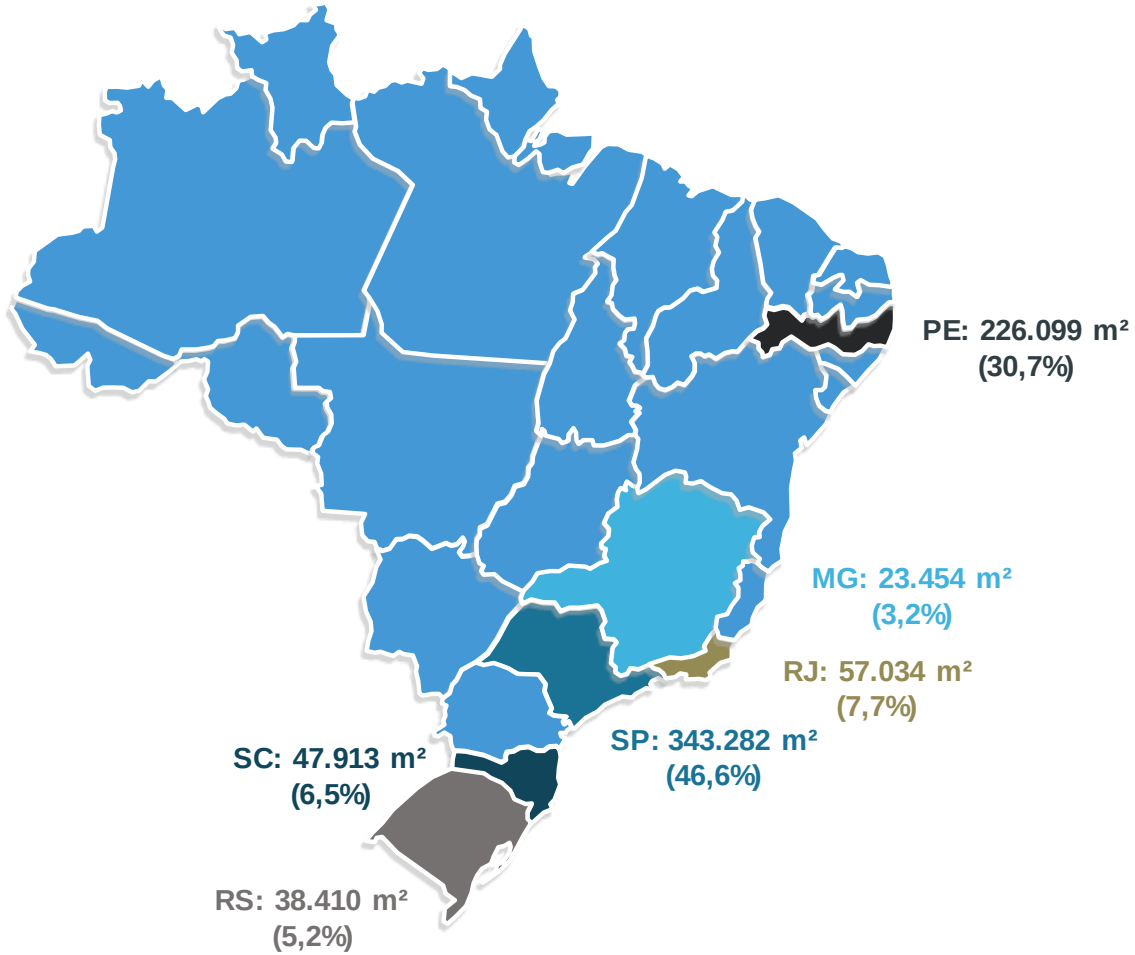
[1]Fonte: Escriturador / XP Asset Management

Sobre o XP Log

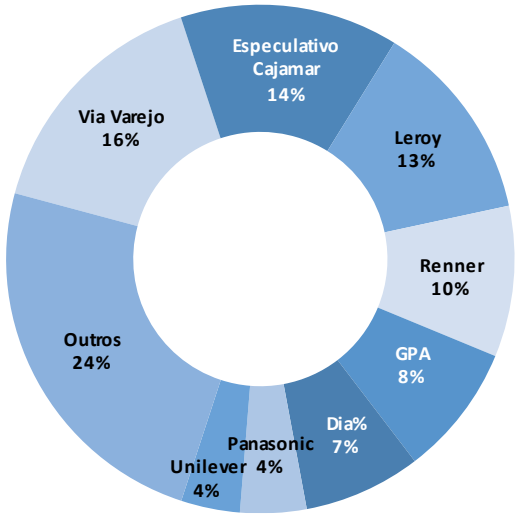


Diversificação – 4T20

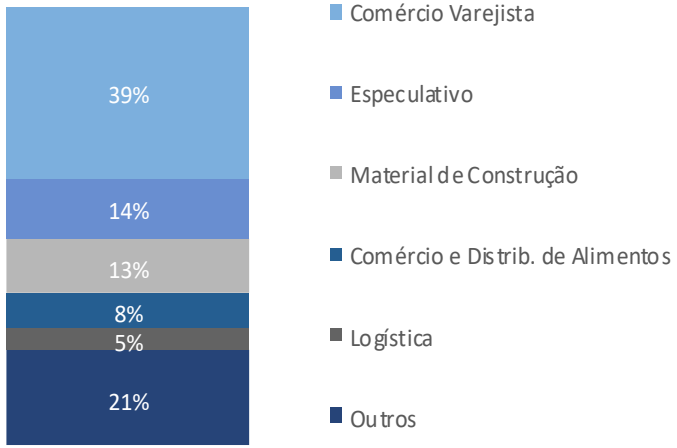
Distribuição Geográfica (ABL Total e % da ABL Total)



Locatários (% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Resumo

Condomínios	13	Número de Locatários	33
Módulos | Anexos performados	123	Inadimplência (% da receita média)	0%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física	9,2%
Área construída	736.191 m²*	Vacância financeira	4%

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

Fonte: XP Asset Management

Itapeva – MG

Centro de Distribuição Panasonic

Participação: 100,0%
Área construída: 23.454 m²

Principais características:

Locatário: Panasonic
Aquisição: Junho/2018
Contrato: Atípico

***Highlights*:**

- Contrato com vencimento em 2029;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

Fonte: XP Asset Management

Cachoeirinha – RS

Centro de Distribuição Via Varejo

Participação: 100,0%
Área construída: 38.410 m²

Principais características:

Locatário: Via Varejo
Aquisição: Junho/2018
Contrato: Atípico

***Highlights*:**

- Contrato com vencimento em 2035;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

Fonte: XP Asset Management

Americana – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%
Área construída: 30.345 m²

Principais características:

Locatário: Dia%
Aquisição: Junho/2018
Contrato: Típico

***Highlights*:**

- Contrato com vencimento em 2030.



Fonte: XP Asset Management

Ribeirão Preto – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%
Área construída: 21.136 m²

Principais características:

Locatário: Dia%
Aquisição: Novembro/2018
Contrato: Típico

***Highlights*:**

- Contrato com vencimento em 2033;
- No âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012, o locador e locatário abdicaram do direito de propositura de ações revisionais de valores de locação até o vencimento do contrato.



Fonte: XP Asset Management

Cajamar – SP

Centro de Distribuição Leroy

Participação: 100,0%
Área construída: 110.209 m²

Principais características:

Locatário: Leroy Merlin
Aquisição: Dezembro/2018
Contrato: Atípico

***Highlights*:**

- Projeto em fase final de cumprimento de *checklists*;
- Locatária ocupa e paga a locação desde o início de julho de 2020;
- Contrato com vencimento em 188 meses após entrega de obras;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

Fonte: XP Asset Management

São José – SC

Centro de Distribuição Renner

Participação: 100,0%
Área construída: 47.913 m²

Principais características:

Locatário: Lojas Renner S.A.
Aquisição: Junho/2019
Contrato: Atípico

***Highlights*:**

- Contrato com vencimento em novembro/2029;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão;
- Direito de aquisição da Expansão de 11.844 m², desde que cumpridos requisitos contratuais, sendo que as obras foram concluídas.



Fonte: XP Asset Management

Cabo de Santo Agostinho – PE

Galpões - Condomínio Logístico Multimodal

Participação: 100,0%
Área construída: 203.074 m²

Principais características:

Locatários: Diversos, predomínio de multinacionais
Aquisição: Outubro/2019
Contratos: Típicos e Atípicos
Vacância física: 11,5%

***Highlights*:**

- Localização estratégica, próxima ao Porto de Suape e aeroporto de Recife;
- Operações de armazenamento, distribuição e industrialização;
- Região em retomada de crescimento e demanda.

Fonte: XP Asset Management

Cajamar – SP

Complexo Logístico Especulativo

Participação: 55% da fração ideal
Área construída: 125.717 m² (em obras)

Principais características:

Aquisição: Outubro/2019
Renda: Prêmio de Locação sobre a Parcela 1 e Parcela 2

***Highlights*:**

- Projeto em obra com entrega prevista para o 1º trimestre de 2021;
- Localização estratégica em Cajamar, próximo a São Paulo/SP.

Fonte: XP Asset Management



Barueri – SP

WT Technology Park 2

Participação: 80%
Área construída: 24.654 m² (80%)

Principais características:

Locatários: Diversos
Aquisição: Novembro/2019
Contratos: Típicos
Vacância física: 5,6%

***Highlights*:**

- Operações de Armazenamento e Distribuição;
- Localização estratégica em Barueri/SP, próximo ao rodoanel.

Fonte: XP Asset Management

Cabo de Santo Agostinho – PE

Galpão Unilever – Condomínio Logístico Multimodal

Participação: 90%
Área construída (90%): 23.025 m²

Principais características:

Locatário: Unilever
Aquisição: Dezembro/2019
Contrato: Atípico

***Highlights*:**

- Localização estratégica, próxima ao Porto de Suape e aeroporto de Recife;
- Operações de armazenamento, distribuição e industrialização;
- Região em retomada de crescimento e demanda.

Fonte: XP Asset Management

Santana de Parnaíba – SP

Galpão – Condomínio Santana Business Park

Participação: 100%
Área construída: 31.221 m²

Principais características:

Locatários: Diversos
Aquisição: Julho/2020
Contratos: Típicos e Atípicos
Vacância física: 0%

***Highlights*:**

- Localização estratégica, próximo à Rod. Pres. Castelo Branco e à Rod. Anhanguera;
- Operações de armazenamento, distribuição e industrialização;
- CVC assinado para aquisição da Expansão de 18.960,28 m² de área construída no mesmo condomínio.



Fonte: XP Asset Management



Duque de Caxias – RJ

Syslog Galeão

Participação: 100%
Área construída: 57.034 m²

Principais características:

Locatários: Diversos
Aquisição: Julho/2020
Contratos: Típicos
Vacância física: 74%

***Highlights*:**

- Operações de Armazenamento e Distribuição;
- Localização estratégica na Rod. Washington Luiz, km 213, à 26km da cidade do RJ;
- Aquisição de portfólio, já que assinamos também o compromisso de aquisição indireta de fração ideal de 83% do futuro empreendimento imobiliário logístico na Rodovia Anhanguera (Km 25), Distrito de Perus/SP, com área construída de 79.973,00 m².

Fonte: XP Asset Management

Glossário (01/02)

ABL Próprio: Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Glossário (02/02)

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

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.

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de com pra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”) e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM n° 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE 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

Site de Relações com Investidores: http://www.xpasset.com.br/xplog/

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

abvcap | ANBIMA – 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.

MQ1 Moody's Investors Service