



asset  
management

# Apresentação Trimestral de Resultados

## XP Log FII

3º Trimestre de 2021

---

# Carta do Gestor

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. A thin blue horizontal line is positioned near the top of the page, extending from the left edge towards the right.

## Desempenho do 3º trimestre de 2021

Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, o agravamento do cenário de estresse político e os choques inflacionários marcaram o cenário nacional no terceiro trimestre de 2021, o que levou os agentes de mercado à revisão da mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 4,9%<sup>1</sup> em 2021. O Índice de Confiança Empresarial caiu 2,5<sup>2</sup> pontos em setembro de 2021, interrompendo a sequência de altas iniciada em abril deste ano e evidenciando uma piora das expectativas do empresariado (mudaram de positivas para neutras). Em relação à pandemia, o cronograma de vacinação avançou substancialmente e reduziu de maneira relevante os números de óbitos e de novos casos. Sobre a inflação, como já destacado nas últimas apresentações, denota-se a continuidade de sua tendência de crescimento, obrigando o COPOM a acelerar a estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 7,75% a.a.<sup>1</sup>. Por sua vez, o desafio do equilíbrio das contas públicas, principalmente no que diz respeito ao “teto de gastos”, permanece, de forma que o Governo deseja ampliar os programas de transferência de renda, como o Auxílio Brasil, mas ainda não definiu as compensações equivalentes. Por fim, destacamos outros eventos de curto prazo que demandam atenção: (i) votação da PEC dos Precatórios; (ii) risco de crise hídrica, embora reduzido com o aumento das chuvas das últimas semanas; (iii) pressão nos preços dos combustíveis; e (iv) possível desaceleração da economia chinesa.

No 3T21, o Fundo declarou o total de R\$ 1,86/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 7,3% calculado sobre a cota de fechamento de setembro de 2021 (R\$ 102,25).

## Perspectivas

O Fundo encerrou o 3T21 com 934,3 mil m<sup>2</sup> de ABL total, inseridos em 13 municípios e alugados para 41 locatários, em sua maioria, impactantes em seu mercado de atuação e distribuídos em 14 segmentos econômicos. Estes fatores, em linhas gerais, ilustram o elevado nível de diversificação do portfólio – geográfica, setorial e de crédito –, a qual contribui para maior resiliência do Fundo frente aos desafios sanitários (pandemia), econômicos e políticos. Dessa forma, foi possível não somente preservar o patamar de geração de renda ao longo dos últimos semestres como também majorar a distribuição de rendimentos com a correção inflacionária e as novas locações celebradas.

Com relação aos movimentos de locatários (entradas e saídas), o segmento demonstra de forma consistente sua menor sensibilidade às intempéries econômicas e políticas de curto prazo, de forma que o Fundo reduziu sua vacância física por meio da celebração de importantes contratos desde a divulgação do último relatório trimestral, sendo eles: (i) 76.853 m<sup>2</sup> para o Mercado Livre no Syslog SP (Distrito de Perus em São Paulo/SP - correspondente a totalidade do empreendimento, em fase de conclusão de obras); e (ii) 5.894 m<sup>2</sup> para o Grupo Elfa no Cone Plug & Play 2 (Cabo de Santo Agostinho/PE).

Por fim, dado o crescimento das operações da Leroy Merlin em Cajamar/SP e da manifestação da própria companhia em ampliar o centro de distribuição, o Fundo, conforme Fato Relevante publicado no dia 05/11/21 na CVM<sup>3</sup>, celebrou compromisso de compra e venda relativo à Área de Expansão da locatária, com área total construída estimada em 21.348,77 m<sup>2</sup>.

Maiores informações sobre o empreendimento de titularidade do Fundo onde está inserida a Leroy Merlin em Cajamar/SP poderão ser encontradas no [link](#) com vídeo elaborado pelo time da XP Inc.

---

# Destques do Trimestre

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. A thin blue horizontal line is positioned near the top of the page, extending from the left edge towards the right.

# Destaques do 3º Trimestre de 2021



## Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria<sup>1</sup>: 934.277 m<sup>2</sup>

Vacância Física (% da ABL)<sup>2</sup>: 11,3%

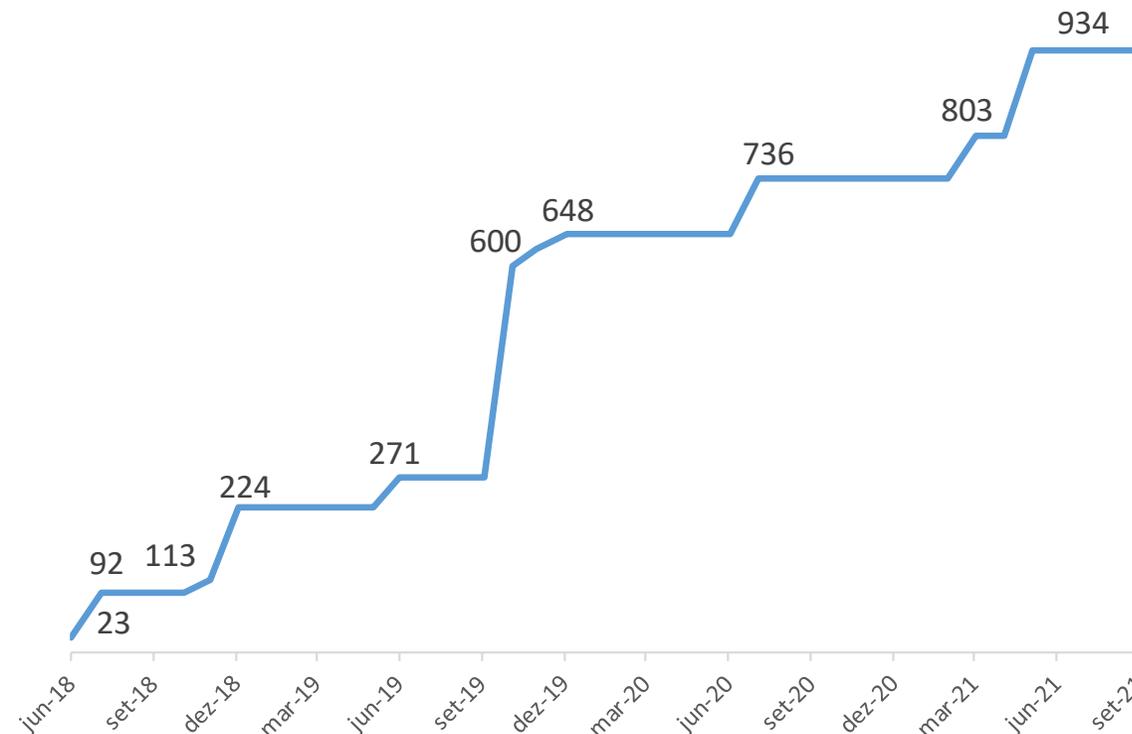
Vacância Financeira (% da ABL): 1,8%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,33%

<sup>1</sup> Conforme participação do Fundo em cada ativo.

<sup>2</sup>A partir de agosto de 2021, não foi considerada a ABL dos imóveis em construção (Syslog SP e Especulativo Extrema) no numerador e denominador deste indicador.

## Evolução ABL Acumulada ('000 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



O Fundo fechou o 3º Trimestre de 2021 com a ABL de 934.277 m<sup>2</sup>. Vale destacar que, após a celebração em 05/11/21 de compromisso de compra e venda relativo à expansão da Leroy Merlin em Cajamar/SP, com área construída estimada em 21.349 m<sup>2</sup>, o Fundo alcançou a ABL total de 955.626 m<sup>2</sup>.

# Histórico de Aquisições | Eventos (01/03)



# Histórico de Aquisições | Eventos (02/03)



Aquisição indireta de 5 galpões logísticos (Cabo de Santo Agostinho/PE)



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



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



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



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



Aquisição indireta de 3 galpões - Syslog RJ (Duque de Caxias/RJ) e pgt. de sinal do galpão Syslog SP (Distrito de Perus/SP)

Out/19

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

Nov/19

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

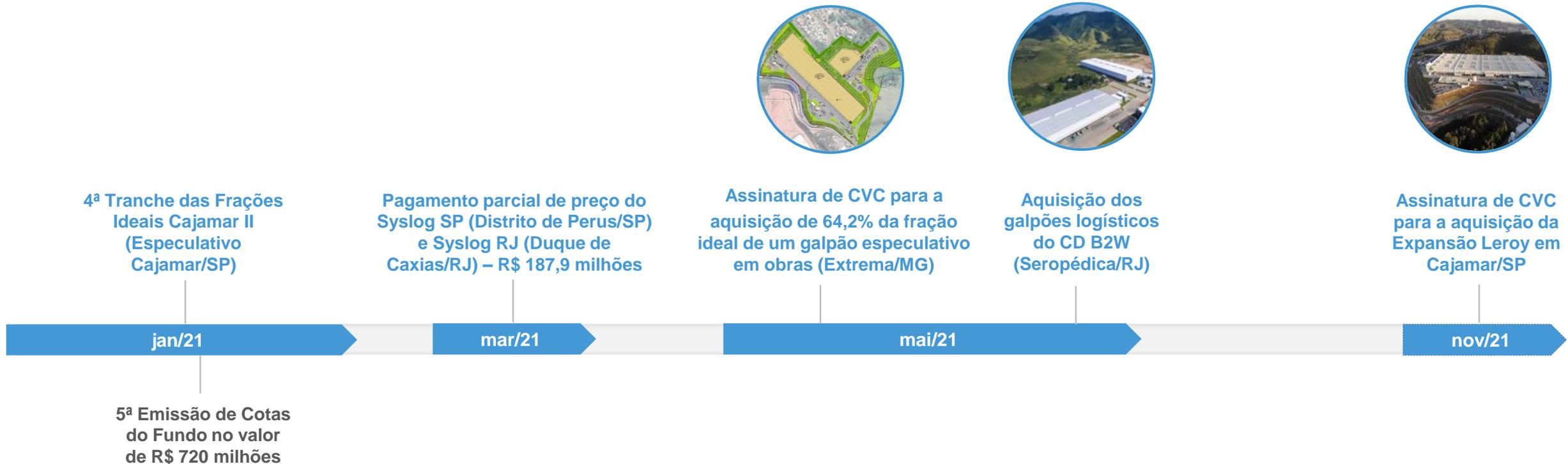
Dez/19

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

Jul/20

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

# Histórico de Aquisições | Eventos (03/03)



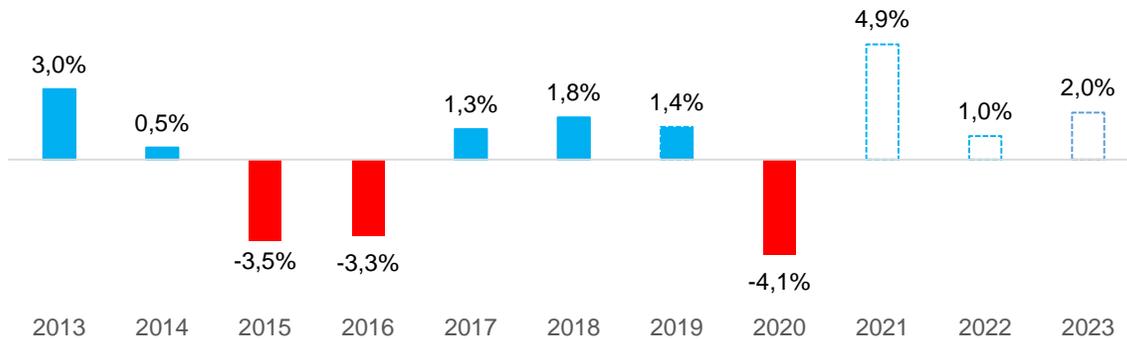
---

# Cenário Macroeconômico



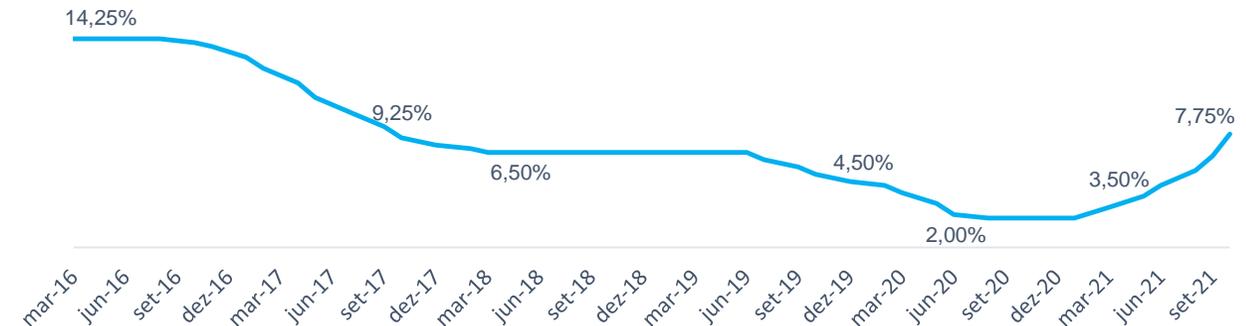
# Cenário Macroeconômico (01/03)

## Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil<sup>1</sup>



Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, algumas incertezas e sobreposições de choques na economia e na política marcaram o cenário nacional do terceiro trimestre de 2021, fazendo com que os agentes de mercado revisassem a mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 4,9%<sup>1</sup> em 2021. A contínua recuperação do mercado de trabalho, em conjunto com a possível desaceleração esperada da inflação à médio prazo, serão motores importantes para o aumento da renda disponível das famílias e a retomada do consumo, embora neste momento o cenário seja de elevada incerteza sobre os rumos da economia. Além disso, destacamos a seguir alguns fatores que merecem maior atenção e podem trazer mais volatilidade ao cenário doméstico, sendo eles: (i) as incertezas no aspecto fiscal, principalmente em relação ao cumprimento do “teto de gastos”, com a eminente necessidade do alcance de compensações para financiar gastos como o do novo programa social do governo. Outros temas ainda controversos seguem em discussão como precatórios e a reforma tributária, os quais são vistos e acompanhados com atenção pelo mercado, devido ao alto impacto na economia; (ii) o risco de crise hídrica, com possibilidade de racionamento de energia em algumas regiões, embora reduzido com o aumento gradativo das chuvas das últimas semanas; (iii) a pressão nos preços dos combustíveis, que se relaciona diretamente com a trajetória da inflação; e (iv) uma possível desaceleração da economia chinesa, com novos casos de incorporadoras falhando em honrar seus compromissos e impactando toda a cadeia produtiva. Quanto à pandemia, o cronograma de vacinação avançou com sucesso, trazendo os números de óbitos e de novos casos pra níveis mínimos.

## Meta Selic – Histórico<sup>2</sup>



Corroborando com a preocupação em relação à inflação persistente, o Banco Central manteve sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do terceiro trimestre e foi mais vocal na defesa da meta inflacionária de 2022 em sua última reunião. Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia continuam impactando os índices de preços ao consumidor e consequentemente influenciando a migração do COPOM para um perfil mais contracionista.

Dessa forma, a Selic foi novamente majorada, alcançando 7,75%<sup>2</sup> e, considerando nossa expectativa de inflação ainda pressionada nos próximos meses, seguimos com viés de alta, com previsão de encerrar 2021 a 9,25% e 2022 a 11,50%. Com relação ao setor imobiliário, entende-se que, apesar de estarmos atravessando um ciclo de alta da Selic, os patamares de juros reais seguirão baixos em termos históricos e com isso promoverão disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento, ainda que de maneira menos acelerada. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos, de geração de renda em base caixa e de eficiência para toda a cadeia produtiva imobiliária.

<sup>1</sup> Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/11/2021

<sup>2</sup> Fonte: Banco Central do Brasil

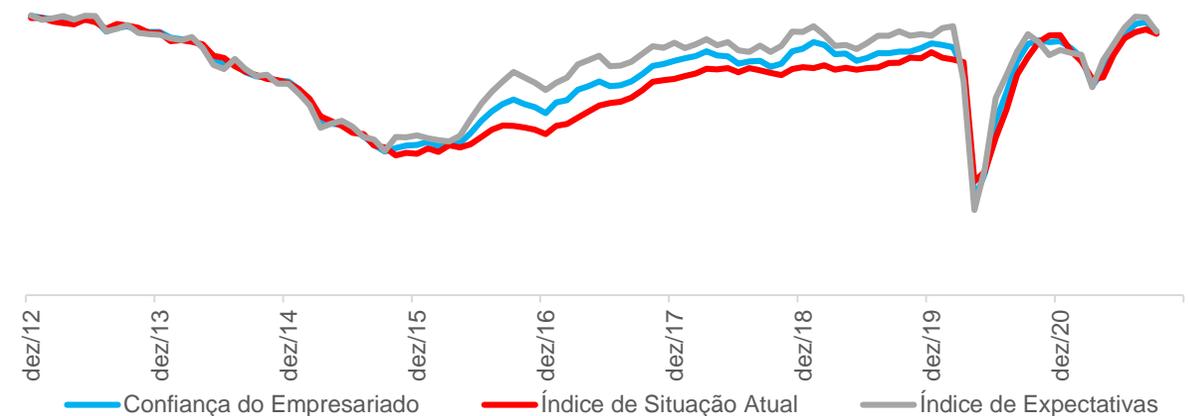
# Cenário Macroeconômico (02/03)

## Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil<sup>1</sup>



Em setembro de 2021, a produção industrial nacional caiu 0,4% em relação a agosto, sendo o quarto resultado negativo consecutivo. Com isso, o indicador encerrou o terceiro trimestre em queda de 1,7% QoQ (-1,1% YoY). Os principais fatores que estão afetando o desempenho do setor industrial são: (i) desarranjo das cadeias produtivas, evidenciado pelo desabastecimento de matérias-primas e de insumos para a produção de bens finais; e (ii) encarecimento dos custos de produção, sobretudo do preço da energia elétrica, com consequência direta no processo inflacionário. Apesar do cenário ainda desafiador, a expectativa é que a retomada da atividade econômica e o possível reequilíbrio das cadeias produtivas nos próximos meses favoreçam a recuperação do setor industrial com maior intensidade no primeiro trimestre de 2022.

## Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)<sup>2</sup>



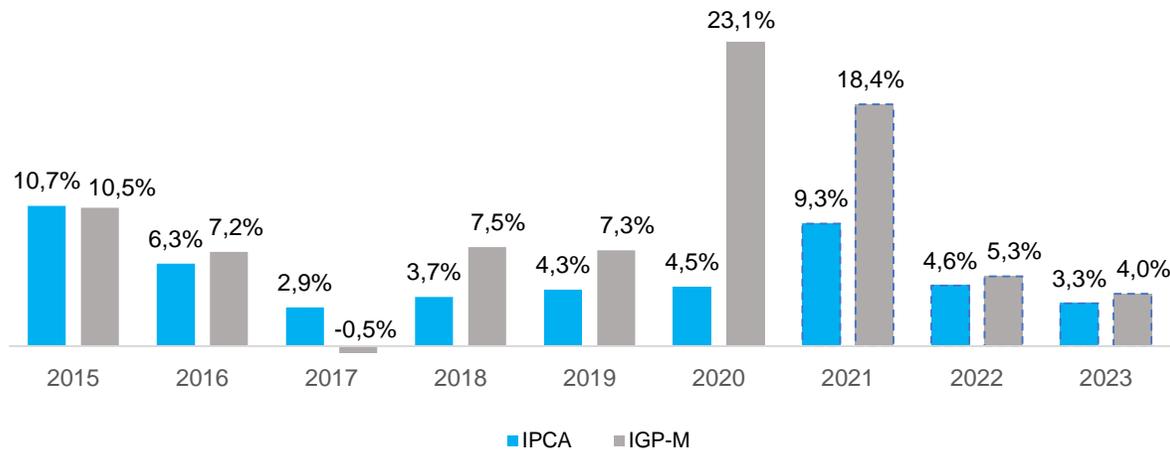
O Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,5 pontos em setembro de 2021, chegando a 99,9 pontos e interrompendo a sequência de altas iniciada em abril deste ano e evidenciando uma piora das expectativas, que mudaram de positivas para neutras. Apesar do crescimento econômico moderado ter se mantido durante o 3T2021, os riscos de uma crise energética, uma possível desaceleração da economia chinesa e o impacto da alta gradual dos juros no consumo interno influenciaram negativamente as expectativas do empresariado para os próximos meses. O maior recuo foi da confiança do comércio (-6,8 pontos), seguido por serviços (-2 pontos) e indústria (-0,6 pontos). Dentre os quatro setores cobertos pela pesquisas da FGV, apenas a confiança do setor da Construção não recuou em setembro, com uma variação positiva de 0,1 ponto.

<sup>1</sup> Fonte: IBGE

<sup>2</sup> Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

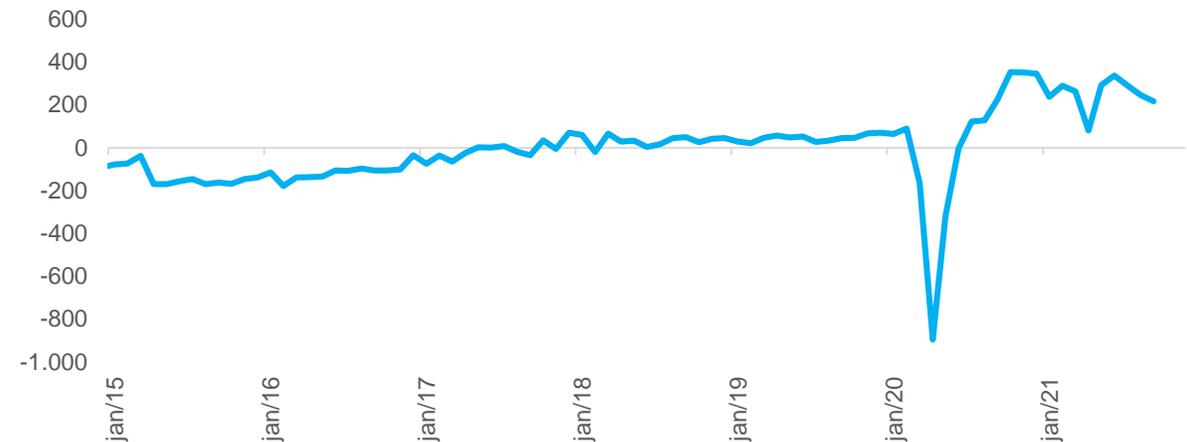
# Cenário Macroeconômico (03/03)

## Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)<sup>1</sup>



A continuidade do forte ciclo de alta dos preços ao longo do terceiro trimestre levou o mercado a revisar as projeções de inflação (IPCA) em 2021 para 9,3%. Devemos reconhecer a persistência das surpresas de curto prazo e suas influências nos índices de preços ao consumidor: (i) a crise hídrica encarece o preço da energia elétrica, enquanto as geadas de agosto diminuiram a oferta de alimentos que ainda não foi reequilibrada; (ii) a reabertura econômica acentuada que eleva os preços dos serviços, enquanto restrições do lado da oferta sustentam a inflação de bens industriais; e (iii) a depreciação cambial ainda presente e a alta do petróleo contribuem com a elevação dos preços dos combustíveis e bens industriais. Entretanto, acreditamos que a escalada de preços não seja permanente/estrutural e alguns fatores contribuirão para a contenção da inflação no médio prazo, tais como o possível reequilíbrio das cadeias produtivas frente ao novo nível de demanda e a migração da política monetária do Banco Central para o espectro contracionista, ao menos até a completa contenção da escalada inflacionária. Com isso, consideramos no nosso cenário base um IPCA de 9,5% em 2021 e 4,5% em 2022.

## Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)<sup>2</sup>



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em setembro ocorreu a geração líquida de 313,9 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 216,9 mil, atingindo o saldo positivo de 2,2 milhões em 2021. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo em setembro, evidenciando a retomada do mercado de trabalho. É importante destacar que, ao compararmos os dados de emprego com o PIB, ainda notamos uma defasagem no primeiro componente, nos levando a crer que essa expansão deverá se manter diante da reabertura econômica plena esperada em 2022. Por outro lado, ponderamos que houve uma desaceleração das contratações líquidas frente ao mês anterior, sendo de suma importância que o país alcance o controle da inflação e o equilíbrio das contas públicas, de forma a incentivar o setor produtivo e a evitar retrocessos na excelente trajetória de geração de empregos desde meados de 2020.

<sup>1</sup> Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/11/2021

<sup>2</sup> Fonte: Ministério da Economia

---

# Resultado do Fundo

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are set against a clear, light blue sky. The perspective creates a sense of height and architectural grandeur. The buildings are arranged in a way that they appear to converge towards the top of the frame.

# Resultado do Fundo

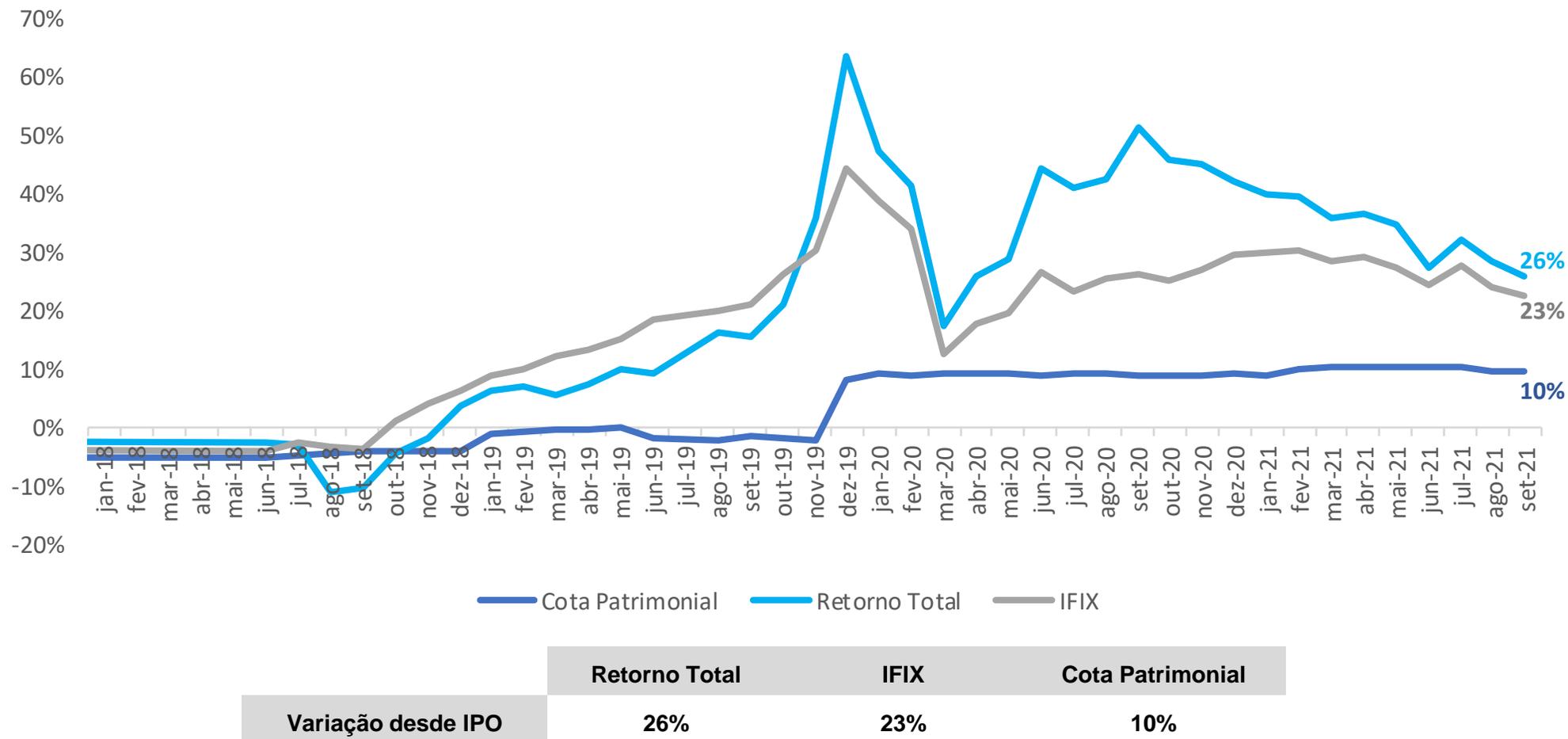


Fluxo Financeiro (R\$)	4T20	1T21	2T21	3T21	12 meses
<b>Receitas</b>	<b>43.618.849</b>	<b>50.286.168</b>	<b>57.734.594</b>	<b>56.727.663</b>	<b>208.367.274</b>
Receita Imobiliária	41.663.576	46.417.550	55.723.560	54.770.401	198.575.087
Receitas FII	621.349	828.155	527.277	529.608	2.506.389
Receitas com Ganho de Capital em FIIs	821.272	1.659.059	-116.759	0	2.363.573
Receita LCI / Renda Fixa	512.652	1.381.404	1.600.516	1.427.653	4.922.225
<b>Despesas</b>	<b>-6.320.341</b>	<b>-7.163.848</b>	<b>-7.559.034</b>	<b>-7.525.155</b>	<b>-28.568.377</b>
Despesas Operacionais	-6.320.341	-7.163.848	-7.559.034	-7.525.155	-28.568.377
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>37.298.508</b>	<b>43.122.320</b>	<b>50.175.560</b>	<b>49.202.508</b>	<b>179.798.897</b>
<b>Rendimento Distribuído*</b>	<b>36.533.110</b>	<b>43.747.562</b>	<b>49.323.931</b>	<b>50.407.973</b>	<b>180.012.577</b>
<b>Distribuição Média Mensal / cota</b>	<b>0,59</b>	<b>0,58</b>	<b>0,61</b>	<b>0,62</b>	<b>0,60</b>
<b>% Distribuição</b>	<b>98%</b>	<b>101%</b>	<b>98%</b>	<b>102%</b>	
<b>Quantidade de Cotas no Fechamento</b>	<b>20.757.449</b>	<b>27.101.061</b>	<b>27.101.061</b>	<b>27.101.061</b>	

\*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.

# Resultado do Fundo

## Variação Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



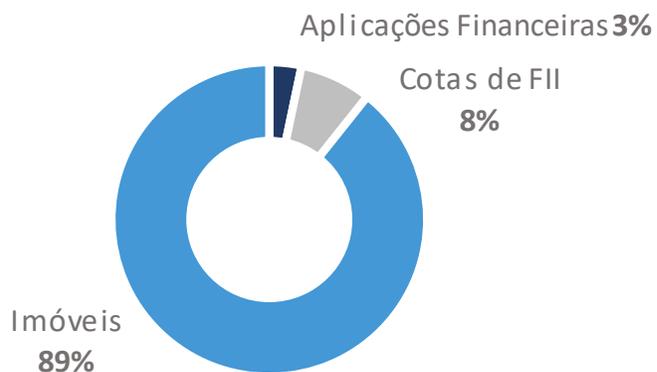
---

# Indicadores Operacionais

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are arranged in a way that creates a sense of height and scale. The sky is a clear, light blue. A thin blue horizontal line is positioned near the top of the page, above the title.

# Indicadores Operacionais – 3T21

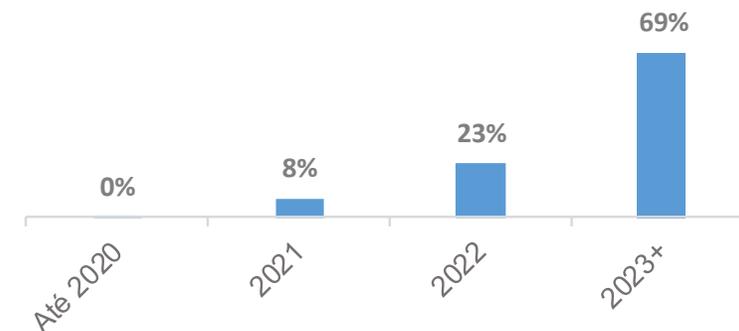
Investimento por classe de ativo em geral  
(% de Ativos)



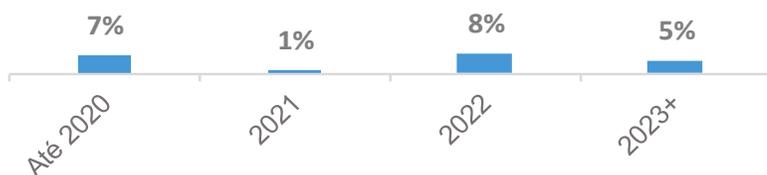
Tipologia dos contratos  
(% da Receita Imobiliária)



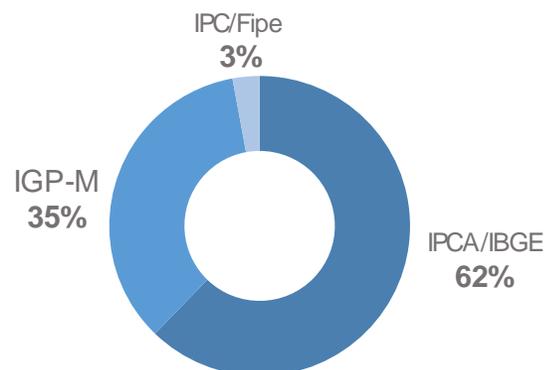
Vencimento dos contratos  
(% da Receita Imobiliária)



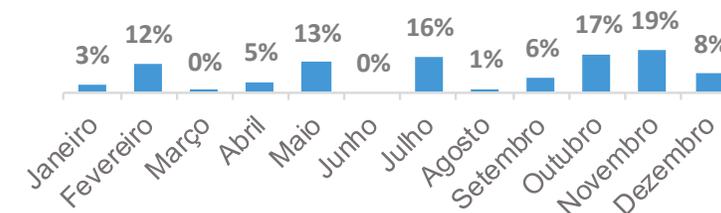
Revisional dos contratos<sup>1</sup>  
(% da Receita Imobiliária)



Índice de reajuste  
(% da Receita Imobiliária)



Mês de reajuste dos contratos  
(% da Receita Imobiliária)



<sup>1</sup>Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos, Dia% Ribeirão e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

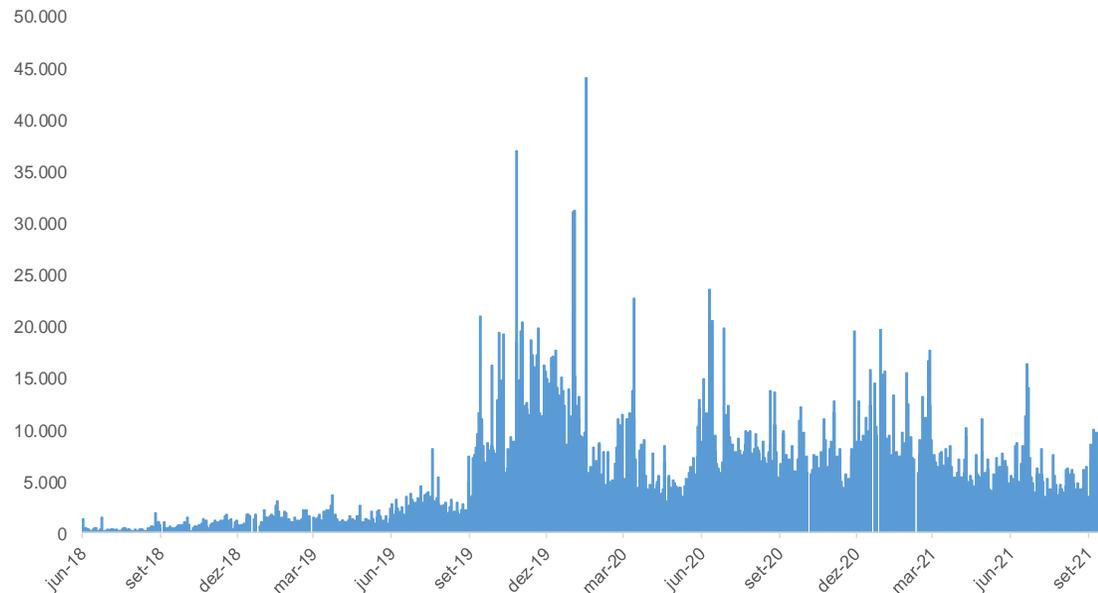
---

# Mercado de Capitais

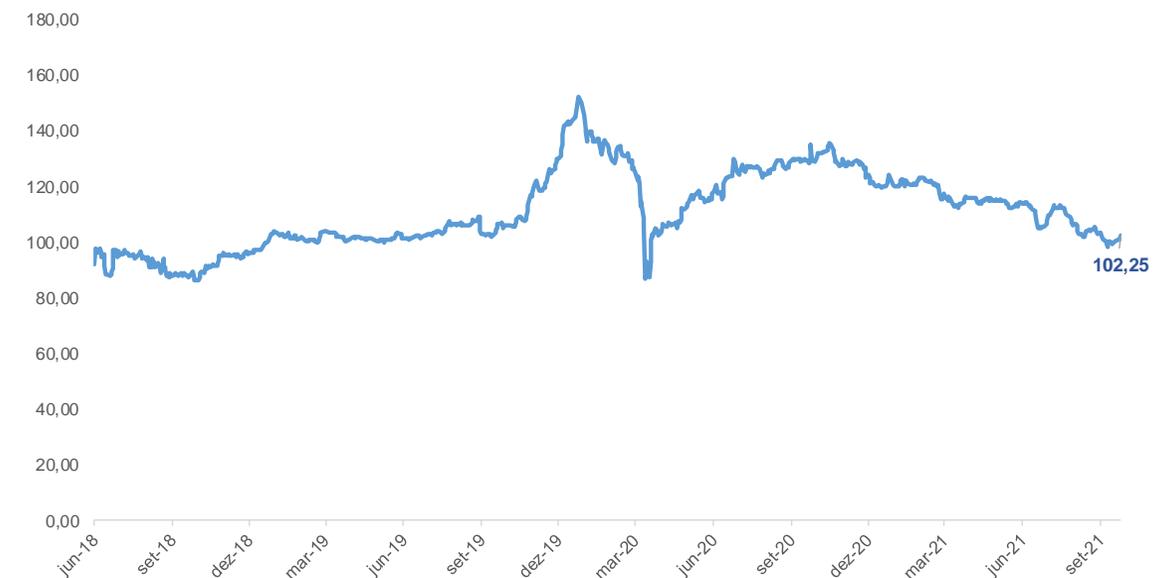
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. A thin blue horizontal line is positioned near the top of the page, starting from the left edge and extending towards the right, where it meets the edge of the image.

# Performance da Cota

## Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



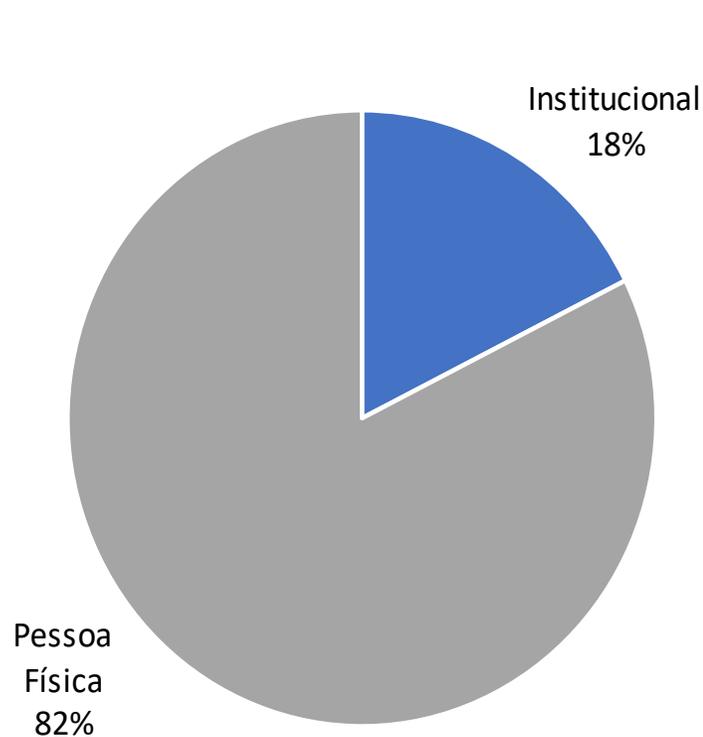
## Cotação XPLG11 (R\$/cota)



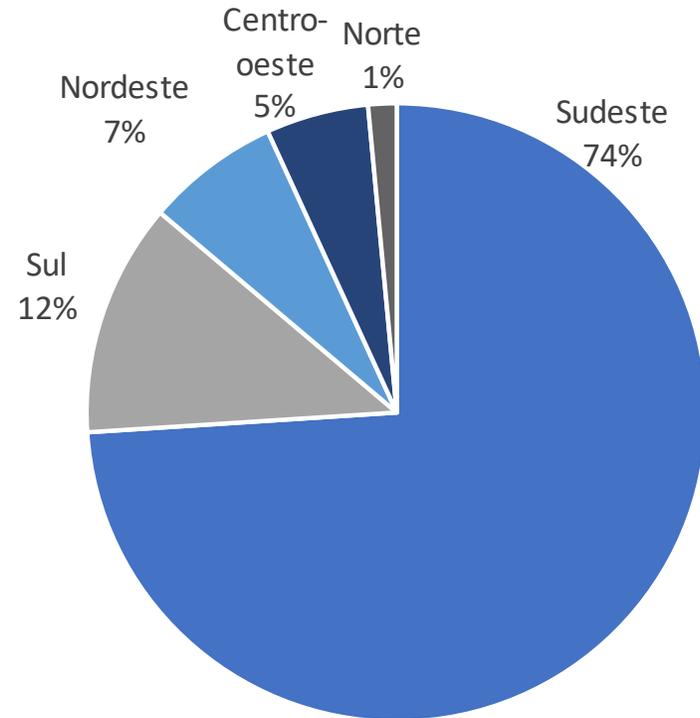
No 3T21, foi negociado o volume total de R\$ 332,0 milhões sob o *ticker* XPLG11, o qual representou uma redução de 16,8% no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior. Em nossa visão, tal movimento decorreu do aumento da volatilidade do mercado diante, em linhas gerais, da aceleração da inflação que impulsionou (e continua impulsionando) os sucessivos incrementos da taxa básica de juros pelo Copom (sendo certo que tais eventos culminam na “reprecificação” de ativos com vistas à equalização do *spread* de risco) e do cenário de estresse político.

# Base de Cotistas

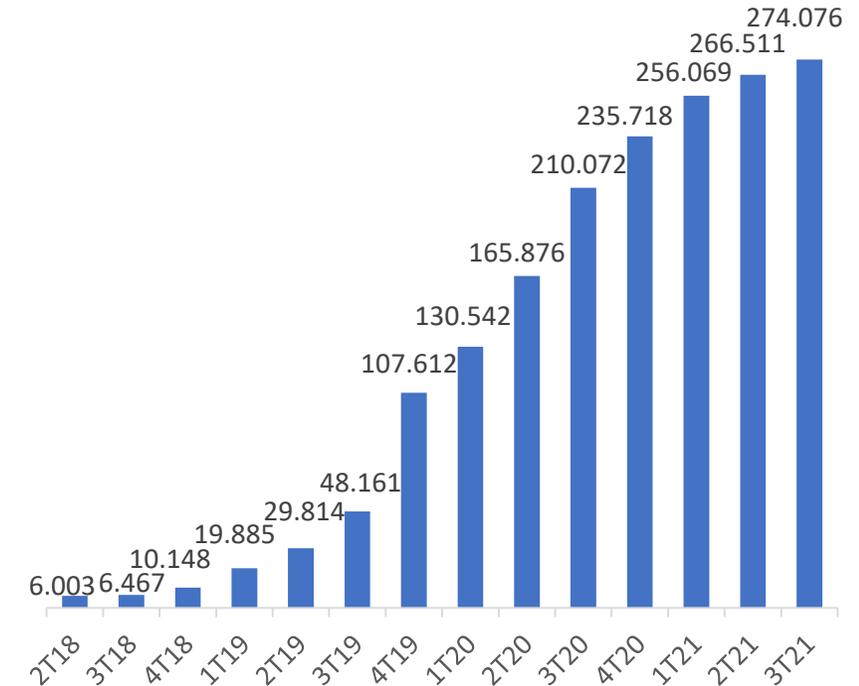
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)<sup>1</sup>



Investidor por Região (% PL de Mercado)<sup>1</sup>



Quantidade de Cotistas<sup>1</sup>



O Fundo encerrou o 3T21 com 274.076 cotistas, o que representou um aumento de 2,9% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de Pessoa Física, que representa 82% do valor de mercado do Fundo.

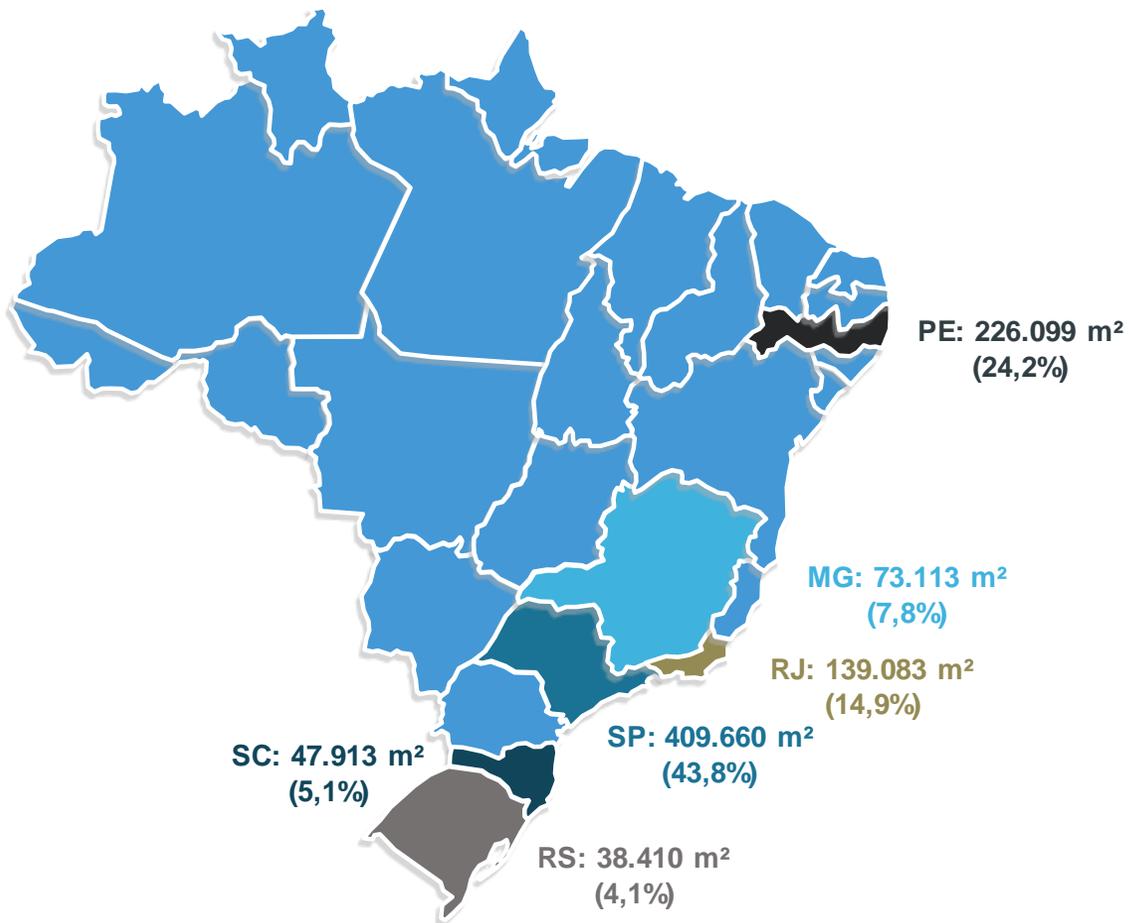
---

# Sobre o XP Log

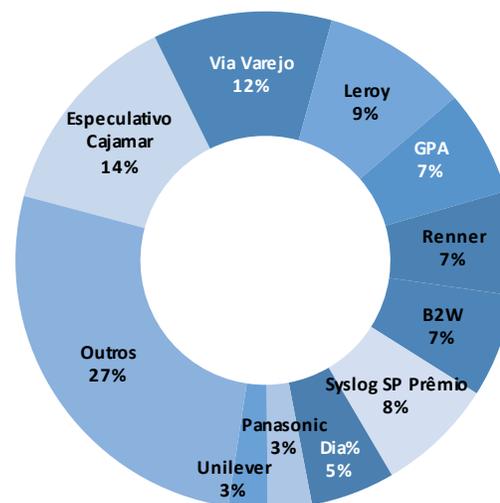
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. A thin blue horizontal line is positioned near the top left of the image.

# Diversificação – 3T21

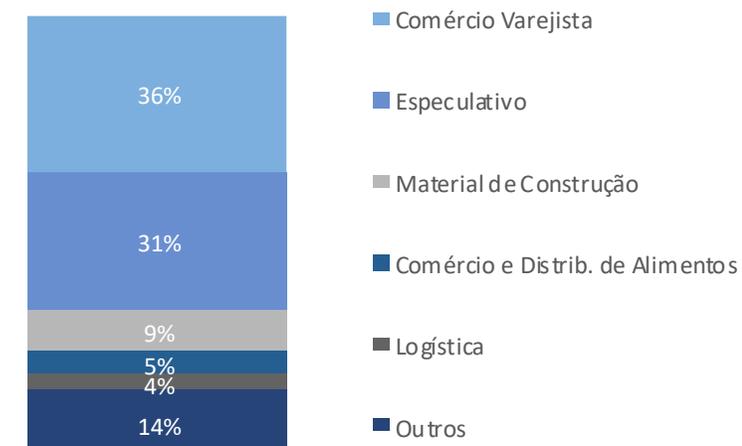
Distribuição Geográfica  
(ABL Total e % da ABL Total)



Locatários  
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários  
(% da Receita Imobiliária)



## Resumo

Condomínios	16	Número de Locatários	41
Módulos   Anexos performados	145	Inadimplência (% da receita média)	0,33%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física	11,3%
Área construída	934.277 m <sup>2*</sup>	Vacância financeira	1,8%

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

# Imóveis Performados



**Cone Multimodal<sup>1</sup>**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Nº 2.220  
Área construída: 203.074m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12-15m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**Especulativo Cajamar**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 38  
Área construída: 125.717m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Leroy Merlin**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 38  
Área construída: 110.209m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 11m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD B2W**  
Seropédica, RJ  
Rod. Pres.Dutra/Arco Metrop.  
Área construída: 82.049m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**Syslog RJ**  
Duque de Caxias, RJ  
Avenida OL-1  
Área construída: 57.034m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 11m  
Piso: 3-5 ton/m<sup>2</sup>



**CD Renner**  
São José, SC  
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n  
Área construída: 47.913m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Via Varejo**  
Cachoeirinha, RS  
Rua Lenine Queiróz, 333  
Área construída: 38.410m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>



**Santana Business Park**  
Santana de Parnaíba, SP  
Est. Tenente Marques, 1.818  
Área construída: 31.221m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 13,3m  
Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>



**CD Dia Americana**  
Americana, SP  
Rua João de Pádula, 245  
Área construída: 30.345m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 10m  
Piso: 4 ton/m<sup>2</sup>



**WTPP II**  
Barueri, SP  
Av. Ceci, 1.649  
Área construída: 24.654m<sup>2</sup>  
Participação: 80%  
Pé-direito (m): 11m  
Piso: 3-5 ton/m<sup>2</sup>



**CD Panasonic**  
Itapeva, MG  
Estrada do Mandu, 250  
Área construída: 23.454m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>



**CD Unilever (MM1)**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225  
Área construída: 23.025m<sup>2</sup>  
Participação: 90%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>



**CD Dia Ribeirão Preto**  
Ribeirão Preto, SP  
Via José Luiz Galvão, 1.905  
Área construída: 21.136m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12m  
Piso: 6 ton/m<sup>2</sup>

A XP Asset Management é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). No portfólio de investimentos do Fundo, o CD Leroy possui o Certificado Aqua-HQE – certificação internacional de construção sustentável que, com base em determinados critérios, avalia o empreendimento desde de a concepção de projeto até a execução em 14 categorias de preocupação ambiental. Os outros ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.

# Imóveis em Construção

## Obras do Syslog São Paulo – São Paulo (Distrito de Perus)/SP

As obras do Syslog São Paulo, com área construída total de 79.973,00 m<sup>2</sup> (a participação do Fundo é de 83%), estão em fase final de conclusão de indicadas no *checklist* de entrega.

As principais atividades em andamento são: serralheria, louças e metais, comunicação visual, acabamentos, serviços na área externa e limpeza geral.

O empreendimento teve o AVCB emitido em jun/21 e o “habite-se” em set/21.



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Interna do Galpão

## Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m<sup>2</sup> (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em andamento. O término está previsto para o 4º trimestre de 2022. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio.

As principais atividades em andamento na obra são: terraplenagem e fundação.



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica

# Compra a Prazo

O XP Log detém 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui um “contas a pagar” vinculado à celebração de escritura pública de venda e compra a prazo cujos termos e condições estão resumidos abaixo (consulte o Fato Relevante de 18/12/2019 para maiores informações):

Obrigações	Saldo Devedor (R\$´MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever)	54,30	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal

**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/m<sup>2</sup>.

**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.

**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.

# 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](mailto:ri@xpasset.com.br). SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

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

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.

