



asset  
management

# Apresentação Trimestral de Resultados

## XP Log FII

2º 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. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

## Desempenho do 2º trimestre de 2021

A partir do início do segundo trimestre, foram evidenciadas sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB em 2021, sendo que a última estimativa apontou crescimento de 5,3%<sup>1</sup> para 2021. Os indicadores de confiança, principalmente empresarial, mostraram (1) indícios de uma forte retomada da atividade econômica (maior propensão à realização de investimentos pelo empresariado e ao consumo pelas famílias) no início do terceiro trimestre deste ano e (2) certo otimismo em relação à recuperação de segmentos que sofreram mais com as restrições de mobilidade, como alojamento e alimentação. Quanto à pandemia, o cenário de hospitalizações e mortes melhorou significativamente com o ritmo mais acelerado da vacinação, o que nos leva a crer que uma eventual terceira onda seja menos agressiva que as duas primeiras. Um ponto de atenção é o aumento de casos da variante Delta. Com relação à política monetária, vislumbra-se a adoção de uma estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 5,25% a.a.<sup>1</sup>, com vistas a combater a escalada da inflação e trazê-la para próximo do centro da meta. Sobre o equilíbrio das contas públicas, é necessário acompanhar a esteira de aprovação das reformas (tributária e administrativa) e sua magnitude bem como atentar para os reflexos do desejo do Governo de ampliar os programas de transferência de renda (como, por exemplo, o Bolsa Família) sem eventualmente a devida compensação na ponta da arrecadação. Por fim, destacam-se outros eventos de curto prazo que demandam atenção dos agentes econômicos: (i) reforma tributária; (ii) possível crise hídrica no Brasil (períodos de seca); (iii) consequências políticas da CPI da COVID-19; e (iv) pacote de incentivos ao setor de infraestrutura no EUA, que pode impulsionar ainda mais a economia norte americana e seu nível de produção e consumo.

No 2T21, o Fundo distribuiu o total de R\$ 1,82/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 6,9% calculado sobre a cota de fechamento de junho de 2021 (R\$ 105,69) e 6,2% se levar em consideração o valor da cota da quinta emissão (R\$ 117,38).

## Perspectivas

O Fundo encerrou o 2T21 com 934,3 mil m<sup>2</sup> de ABL total, inseridos em 13 municípios e alugados para 36 locatários que são detentores, em sua maioria, de posição econômica relevante em seus respectivos mercados e distribuídos em 13 segmentos econômicos. Estes fatores, em linhas gerais, ilustram o elevado nível de diversificação – geográfica, setorial e de crédito – e de resiliência do portfólio frente às adversidades macroeconômicas (no caso, a pandemia). Foi possível não somente preservar o patamar de geração de renda ao longo dos últimos semestres como também majorar a distribuição de rendimentos.

A ABL do Fundo cresceu no 2T21. Em maio de 2021, o Fundo divulgou as seguintes transações para o mercado: (i) em 20/05/21, por meio de Fato Relevante<sup>2</sup>, informou sobre a assinatura de Contrato de Compra e Venda para a aquisição de 64,2% da fração ideal de um condomínio especulativo que será desenvolvido em Extrema/MG, com área bruta total estimada de 77.351 m<sup>2</sup>; e (ii) em 18/05/21, por meio de Fato Relevante<sup>2</sup>, informou sobre a aquisição do Golgi Seropédica, com 82.049 m<sup>2</sup> de ABL alugados integralmente para a B2W – Companhia Digital S.A.. Com as aquisições supracitadas, a Gestora alocou grande parte dos recursos captados na última emissão de cotas.

No contexto de novas locações, o segmento logístico segue aquecido com a retomada da atividade econômica, de forma que, ao longo do 2T21 e do mês de julho de 2021, foram celebradas as seguintes locações: (i) 70.238,30 m<sup>2</sup> para a Mobly no Especulativo Cajamar; (ii) 11.490,00 m<sup>2</sup> para a Madeira Madeira no Cone Multimodal, via NE Logistic FII (veículo cujas cotas são detidas 100% pelo XP Log); (iii) 8.020,49 m<sup>2</sup> para a Facility no Syslog RJ; (iv) 6.087,69 m<sup>2</sup> para o Grupo Ecoa no Syslog RJ; (v) 1.908 m<sup>2</sup> para a Westwing no Syslog RJ; e (vi) 1.811,74 m<sup>2</sup> para a Roja Distribuidora no Syslog RJ.

---

# 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. The composition is split diagonally, with the white background of the slide on the left and the blue sky and buildings on the right.

# Destaques do 2º Trimestre de 2021

## Indicadores Operacionais do Portfólio

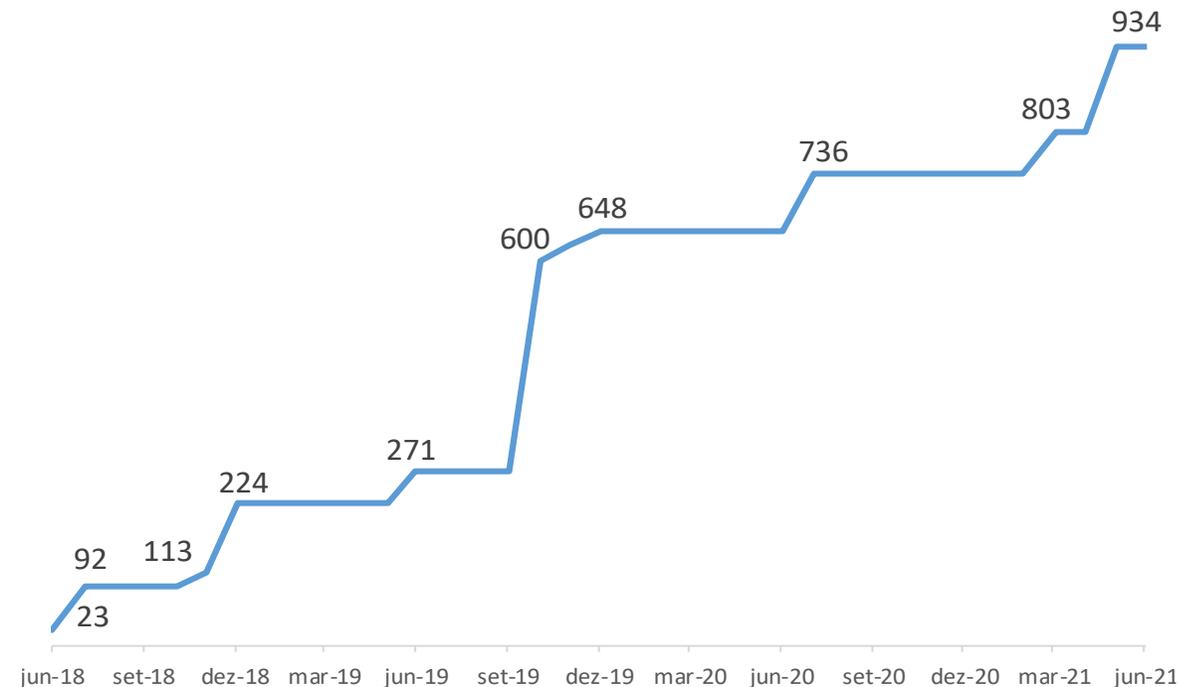
Área Bruta Locável (ABL) própria<sup>1</sup>: 934.277 m<sup>2</sup>

Vacância Física (% da ABL): 6,7%

Vacância Financeira (% da ABL): 3,1%

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

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



Após a 5ª emissão de cotas, e com (i) a aquisição de 64,2% de fração ideal de um condomínio especulativo, em desenvolvimento, em Extrema/MG e (ii) a aquisição do CD alugado para a B2W, em Seropédica/RJ, em maio/21, o Fundo alcançou a ABL de 934.277 m<sup>2</sup>.

# Histórico de Aquisições | Eventos (01/03)



# Histórico de Aquisições | Eventos (02/03)



Aquisição, via cotas de FII, 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, via ações de SPE, 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)

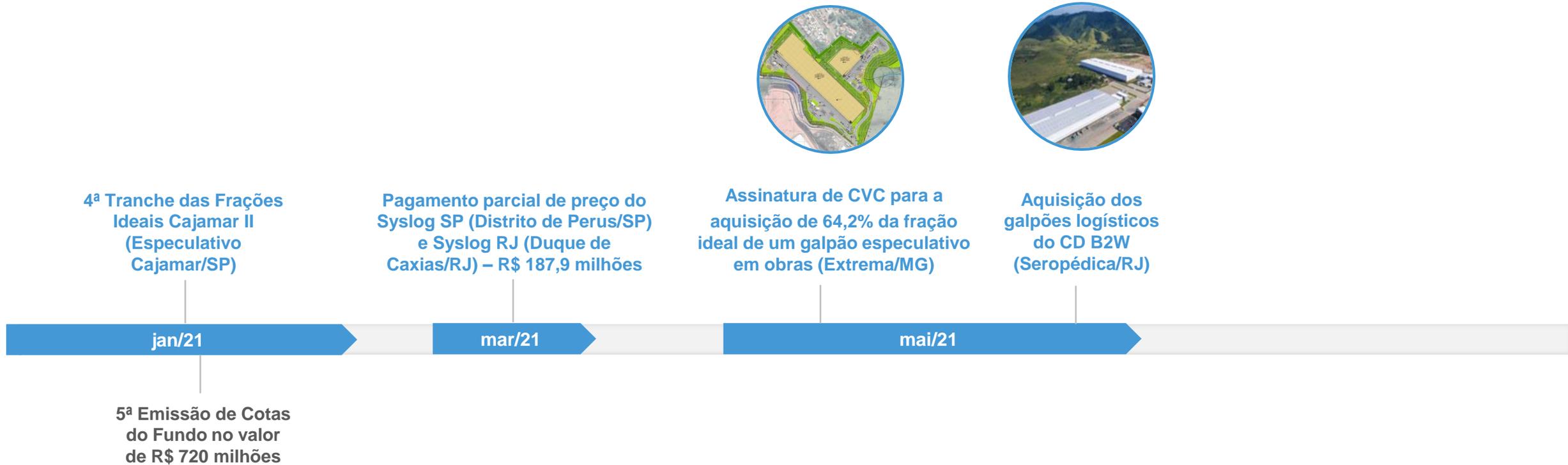
Dez/19

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)



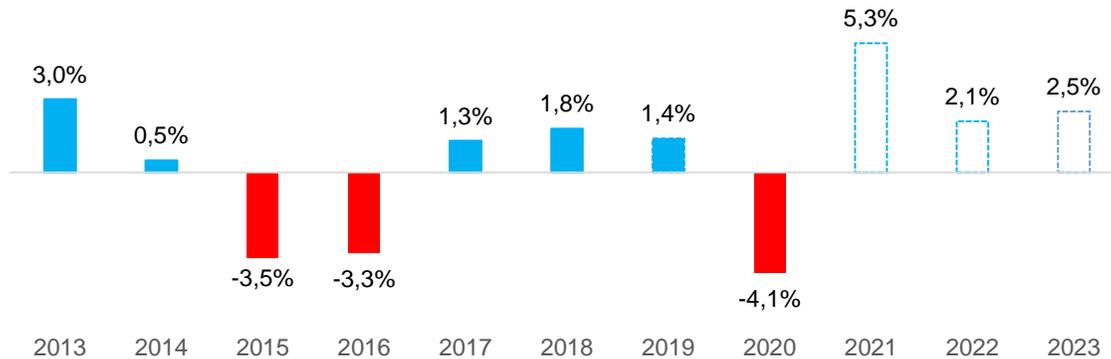
---

# Cenário Macroeconômico



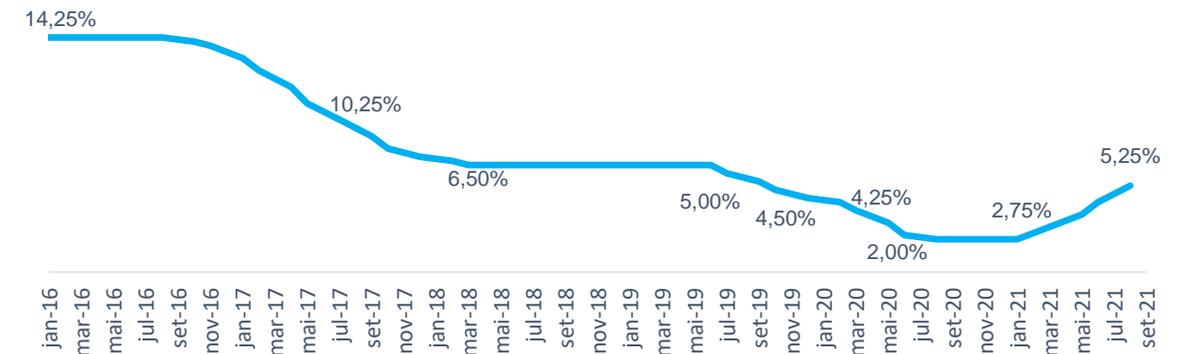
# Cenário Macroeconômico (01/03)

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



A partir do início do segundo trimestre, foram evidenciadas sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB em 2021, sendo que a última estimativa apontou crescimento de 5,3%<sup>1</sup> para 2021. Os indicadores de confiança, principalmente empresarial, mostraram (1) indícios de uma forte retomada da atividade econômica (maior propensão à realização de investimentos pelo empresariado e ao consumo pelas famílias) no início do terceiro trimestre deste ano e (2) certo otimismo em relação à recuperação de segmentos que sofreram mais com as restrições de mobilidade, como alojamento e alimentação. Quanto à pandemia, o cenário de hospitalizações e mortes melhorou significativamente com o ritmo mais acelerado da vacinação, o que nos leva a crer que uma eventual terceira onda seja menos agressiva que as duas primeiras. Um ponto de atenção é o aumento de casos da variante Delta. Com relação à política monetária, vislumbra-se a adoção de uma estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 5,25% a.a.<sup>2</sup>, com vistas a combater a escalada da inflação e trazê-la para próximo do centro da meta. Sobre o equilíbrio das contas públicas, é necessário acompanhar a esteira de aprovação das reformas (tributária e administrativa) e sua magnitude bem como atentar para os reflexos do desejo do Governo de ampliar os programas de transferência de renda (como, por exemplo, o Bolsa Família) sem eventualmente a devida compensação na ponta da arrecadação. Por fim, destacam-se outros eventos de curto prazo que demandam atenção dos agentes econômicos: (i) reforma tributária; (ii) possível crise hídrica no Brasil (períodos de seca); (iii) consequências políticas da CPI da COVID-19; e (iv) pacote de incentivos ao setor de infraestrutura no EUA, que pode impulsionar ainda mais a economia norte americana e seu nível de produção e consumo.

## Meta Selic – Histórico<sup>2</sup>



Os comunicados das últimas reuniões do COPOM (em 04/08 e 09/08/21) surpreenderam pelo tom mais duro, ilustrando a preocupação com relação à alta da inflação, e pela afirmação de que entendem ser mais apropriada para a remediação da economia no que compete à política monetária a prescrição de juros em patamar acima do neutro. Crise hídrica, elevação da tarifa de energia elétrica e problemas de safra por geadas foram alguns dos alertas para os dirigentes do Banco Central. A SELIC foi, então, ajustada para 5,25% e o discurso apresentou sinais de que há probabilidade razoável de adoção de uma estratégia semelhante (no mesmo patamar) para a próxima reunião. Dessa forma, acreditamos que a comunicação seja consistente com uma SELIC terminal em, pelo menos, 7,5% (cenário básico da XPA). Com relação ao setor imobiliário, espera-se que, apesar do ciclo de alta, a SELIC ainda permanecerá em um patamar que promova disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos e com expectativa de geração de retornos acima da taxa livre de risco.

<sup>1</sup> Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 09/08/2021

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

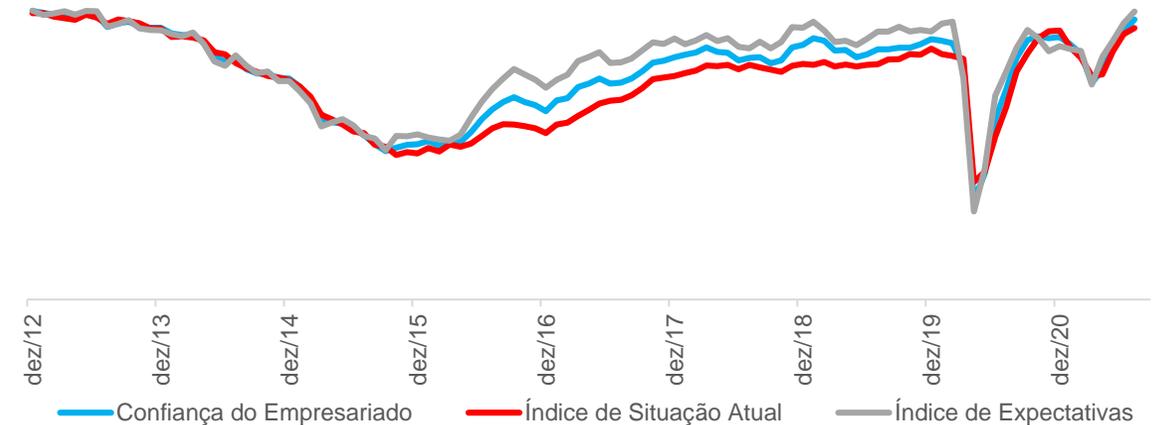
# Cenário Macroeconômico (02/03)

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



Após encerrar 2020 com variação positiva superior à 3% em relação ao patamar alcançado antes da pandemia (fevereiro de 2020), a produção industrial recuou no primeiro (-3,5% QoQ) e segundo trimestres de 2021 (-2,5% QoQ). Ainda assim, com a contribuição dos segmentos de bens de capital e intermediários, ela fechou junho em um nível de 2% acima daquele registrado no final de 2019. Vale ressaltar que alguns segmentos, em especial a cadeia automobilística, sofreram com a indisponibilidade de insumos e a dificuldade de repor estoques. Apesar do saldo negativo no primeiro semestre, a expectativa é que a retomada da atividade econômica com a vacinação e a regularidade na oferta de insumos favoreçam a recuperação do setor ao longo dos próximos meses.

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



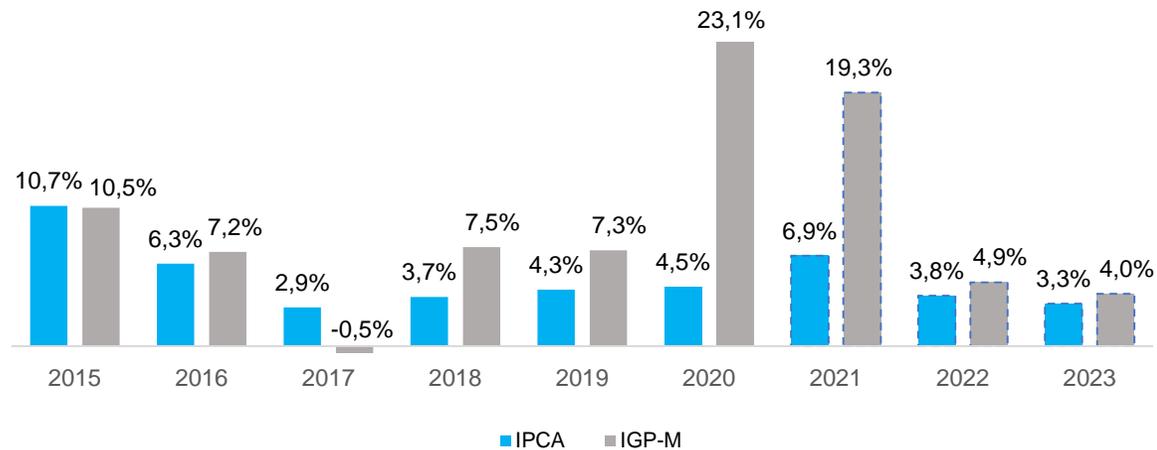
O Índice de Confiança Empresarial (ICE) subiu 3,1 pontos em julho de 2021 e atingiu o maior nível desde junho de 2013. O rompimento da barreira de neutralidade dos 100 pontos ilustra a formação de expectativas positivas do empresariado (e maior propensão à realização de investimentos) em relação aos quatro grandes setores da economia abordados pela pesquisa: indústria, serviços, comércio e construção. Todos estes setores registraram alta no mês de julho de 2021 e foi a primeira vez que eles apresentaram, conjuntamente, indicadores superiores àqueles presenciados no período que antecedeu a pandemia.

<sup>1</sup> Fonte: IBGE

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

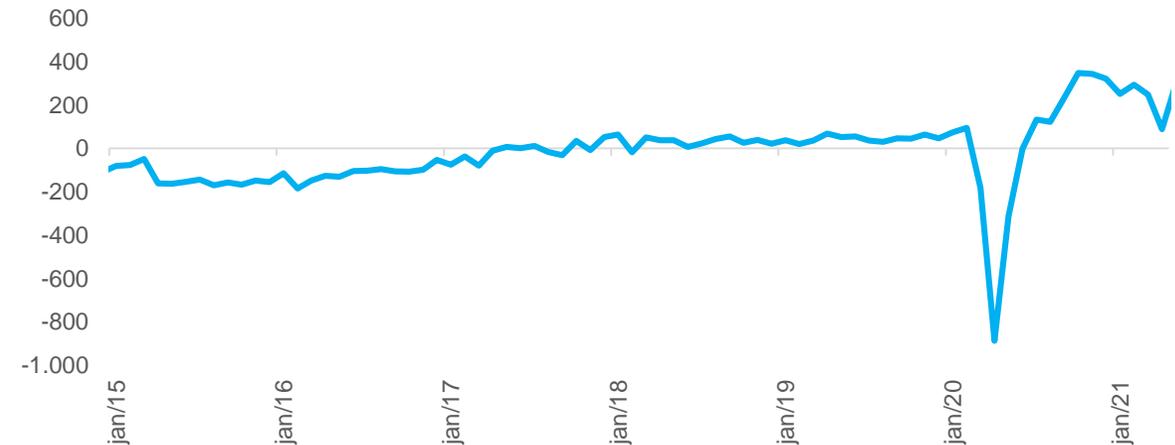
# Cenário Macroeconômico (03/03)

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



A continuidade do ciclo de alta de inflação ao longo do segundo trimestre levou à revisão das projeções de inflação (IPCA) do Banco Central em 2021 para 6,9%. Contudo, espera-se que a referida escalada de preços não seja algo permanente/estrutural, mas sim transitório em virtude basicamente do fato de a apreciação cambial devolver parte do aumento sofrido pelos bens comercializáveis no primeiro semestre deste ano, das características dos choques (crise hídrica, elevação da tarifa de energia elétrica e problemas de safra por geadas) e das respostas mais tempestivas do Banco Central, refletindo, por conseguinte, nos patamares reduzidos de inflação para o próximo ano. Com relação ao setor de construção civil, é provável que o persistente desequilíbrio entre oferta e demanda de insumos continue provocando o aumento generalizado de preços no setor em um curtíssimo prazo.

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



Segundo os dados do Caged divulgados em junho de 2021 pelo Ministério da Economia, notou-se a geração líquida de 309,1 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 342,9 mil (melhor resultado desde novembro de 2020). As admissões voltaram a registrar números recordes de 1,6 milhão (maior valor desde novembro de 2014), enquanto as demissões, com 1,29 milhão de desligamentos, permaneceram no mesmo patamar apresentado no começo do ano. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo, principalmente se considerarmos o ajuste sazonal, e, com exceção da construção, evidenciaram aceleração nas contratações líquidas frente ao resultado de maio de 2021.

<sup>1</sup> Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 09/08/2021

<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 arranged in a way that creates a sense of height and architectural scale. The sky is a clear, light blue. A thin blue horizontal line is positioned near the top of the page, above the title.

# Resultado do Fundo

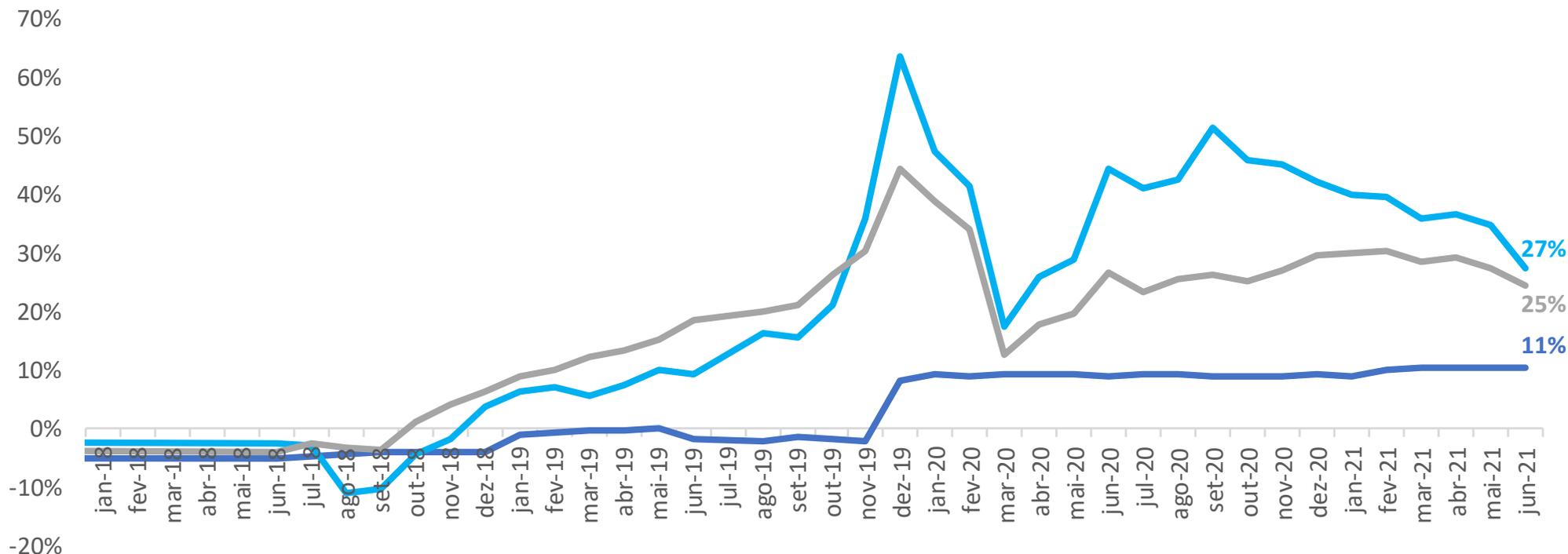


<b>Fluxo Financeiro (R\$)</b>	<b>3T20</b>	<b>4T20</b>	<b>1T21</b>	<b>2T21</b>	<b>12 meses</b>
<b>Receitas</b>	<b>41.261.270</b>	<b>43.618.849</b>	<b>50.286.168</b>	<b>57.734.594</b>	<b>192.900.881</b>
Receita Imobiliária	40.003.177	41.663.576	46.417.550	55.723.560	183.807.863
Receitas FII	268.240	621.349	828.155	527.277	2.245.021
Receitas com Ganho de Capital em FIIs	64.791	821.272	1.659.059	-116.759	2.428.363
Receita LCI / Renda Fixa	925.062	512.652	1.381.404	1.600.516	4.419.634
<b>Despesas</b>	<b>-5.853.581</b>	<b>-6.320.341</b>	<b>-7.163.848</b>	<b>-7.559.034</b>	<b>-26.896.803</b>
Despesas Operacionais	-5.853.581	-6.320.341	-7.163.848	-7.559.034	-26.896.803
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>35.407.689</b>	<b>37.298.508</b>	<b>43.122.320</b>	<b>50.175.560</b>	<b>166.004.078</b>
<b>Rendimento Distribuído*</b>	<b>36.117.961</b>	<b>36.533.110</b>	<b>43.747.562</b>	<b>49.323.931</b>	<b>165.722.564</b>
<b>Distribuição Média Mensal / cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,59</b>	<b>0,58</b>	<b>0,61</b>	<b>0,59</b>
<b>% Distribuição</b>	<b>102%</b>	<b>98%</b>	<b>101%</b>	<b>98%</b>	
<b>Quantidade de Cotas no Fechamento</b>	<b>20.757.449</b>	<b>20.757.449</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



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
<b>Varição desde IPO</b>	<b>27%</b>	<b>25%</b>	<b>11%</b>

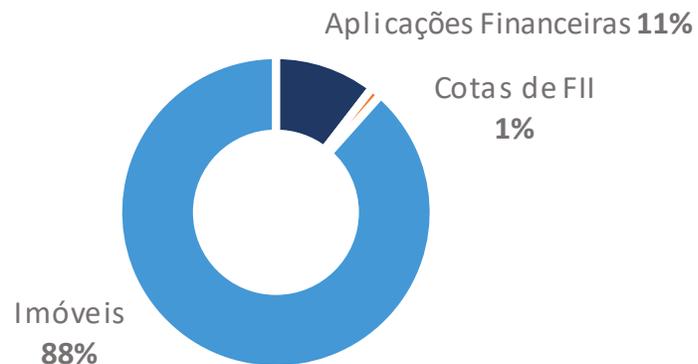
---

# 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 – 2T21

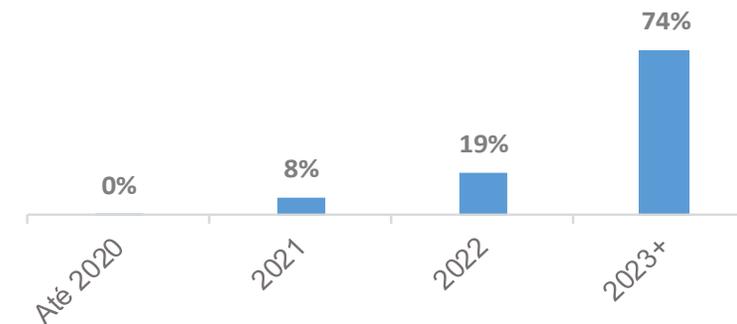
Investimento por classe de ativo em geral  
(% de Ativos)



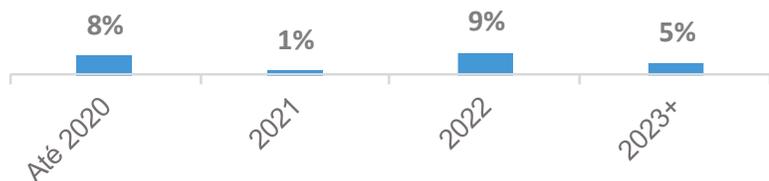
Tipologia dos contratos  
(% da Receita Imobiliária)



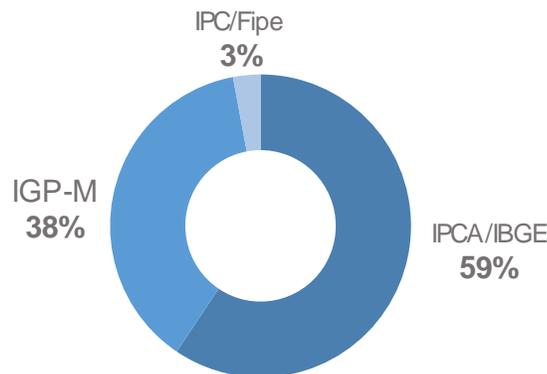
Vencimento dos contratos  
(% da Receita Imobiliária)



Revisional dos contratos  
(% da Receita Imobiliária)



Índice de reajuste  
(% da Receita Imobiliária)



Mês de reajuste dos contratos  
(% da Receita Imobiliária)



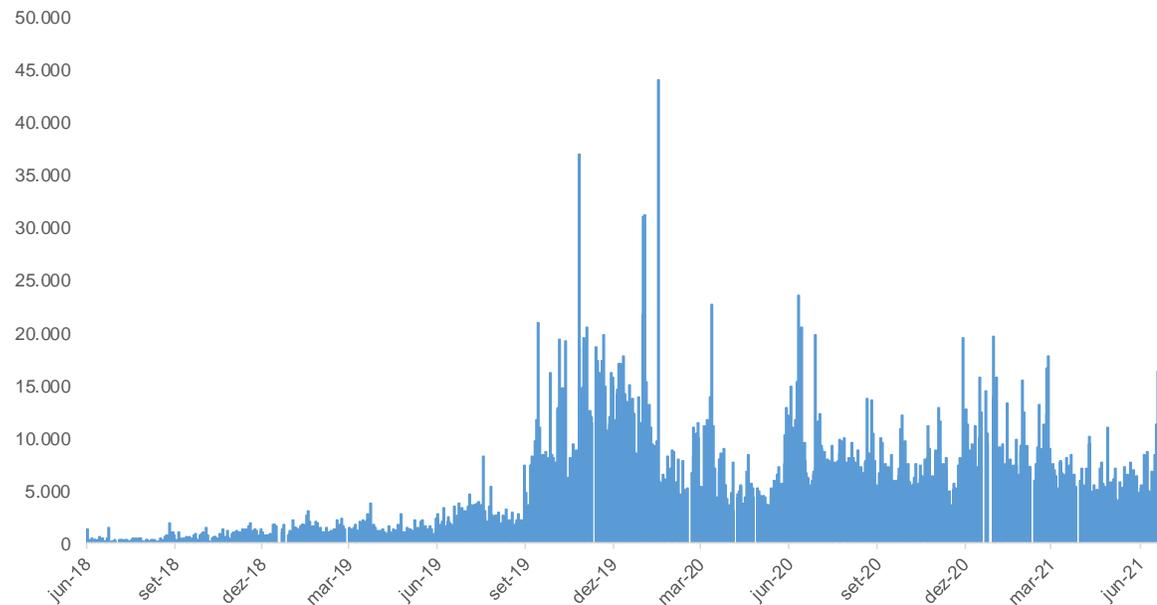
---

# Mercado de Capitais

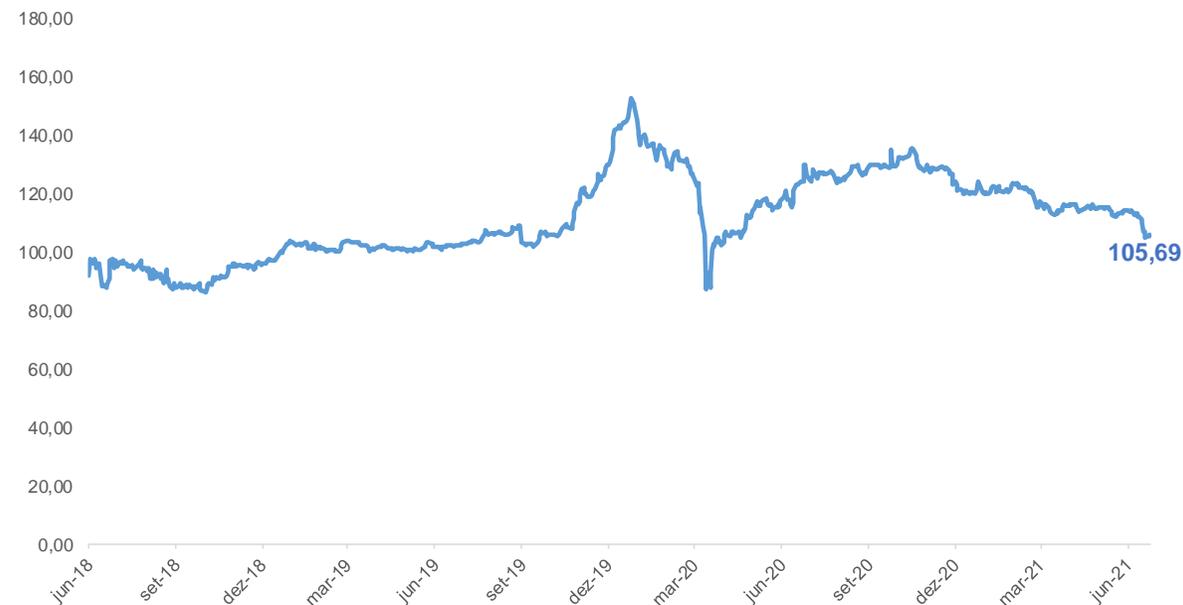
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings are characterized by their glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, pale blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A thin blue horizontal line is positioned near the top of the page, above the title.

# Performance da Cota

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



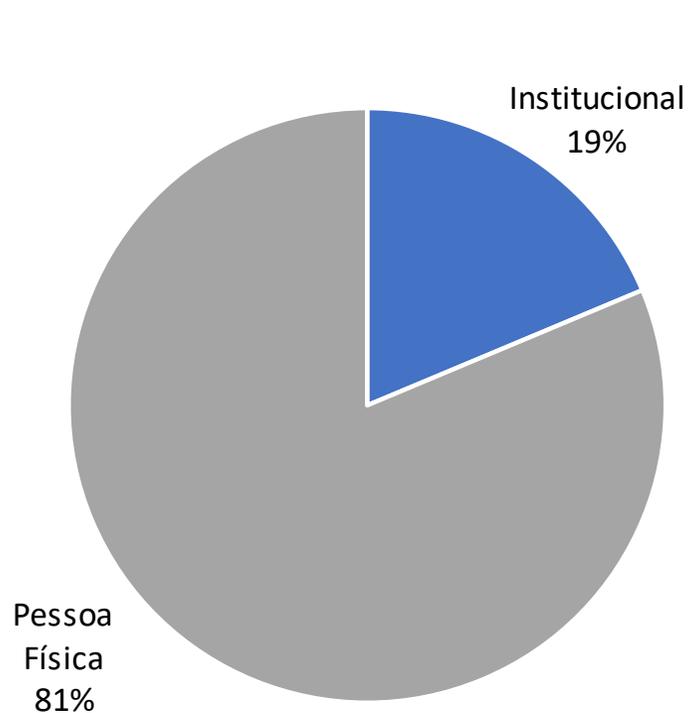
## Cotação XPLG11 (R\$/cota)



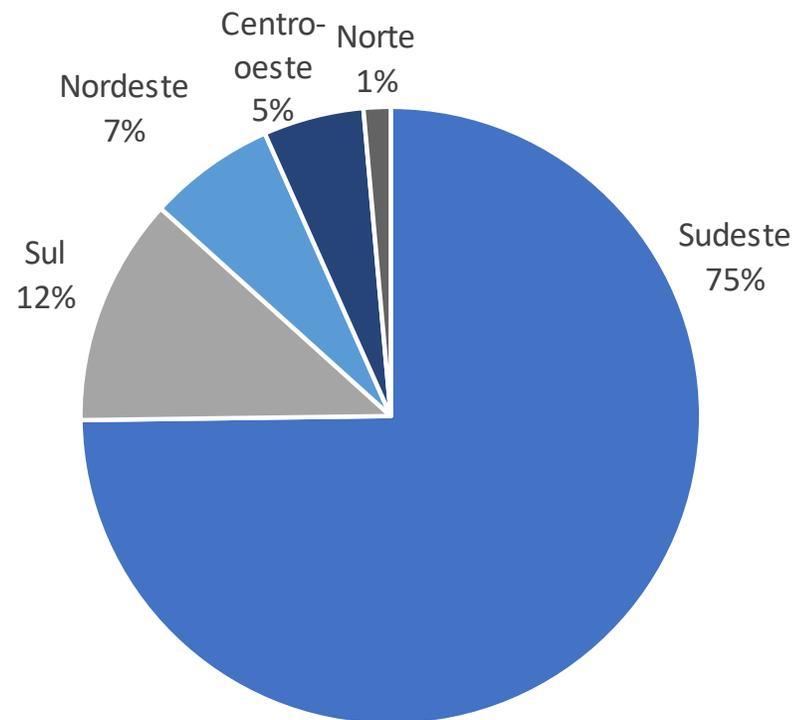
No 2T21, foi negociado o volume total de R\$ 399 milhões sob o *ticker* XPLG11, o qual representou uma redução de 23,9% no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior, o que, em nossa visão, decorreu da maior volatilidade dos mercados diante dos desdobramentos econômicos da pandemia (efeitos da segunda onda), da abertura da curva de juros e do ambiente político conturbado.

# Base de Cotistas

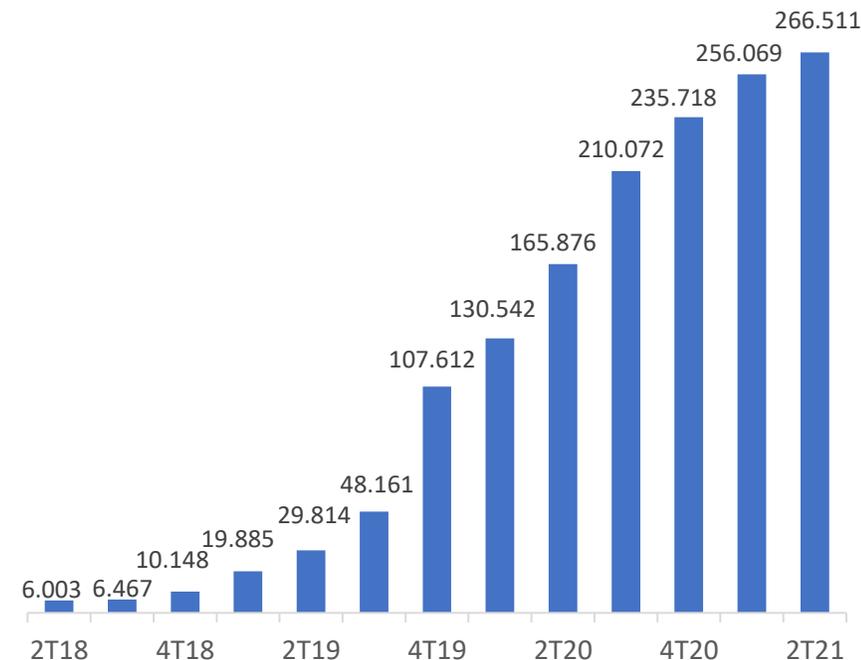
### Perfil do Investidor (% PL de Mercado)<sup>1</sup>



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



### Quantidade de Cotistas<sup>1</sup>



O Fundo encerrou o 2T21 com 266.511 cotistas, o que representou um aumento de 4,1% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de pessoas físicas, as quais representam 81% do valor de mercado do Fundo.

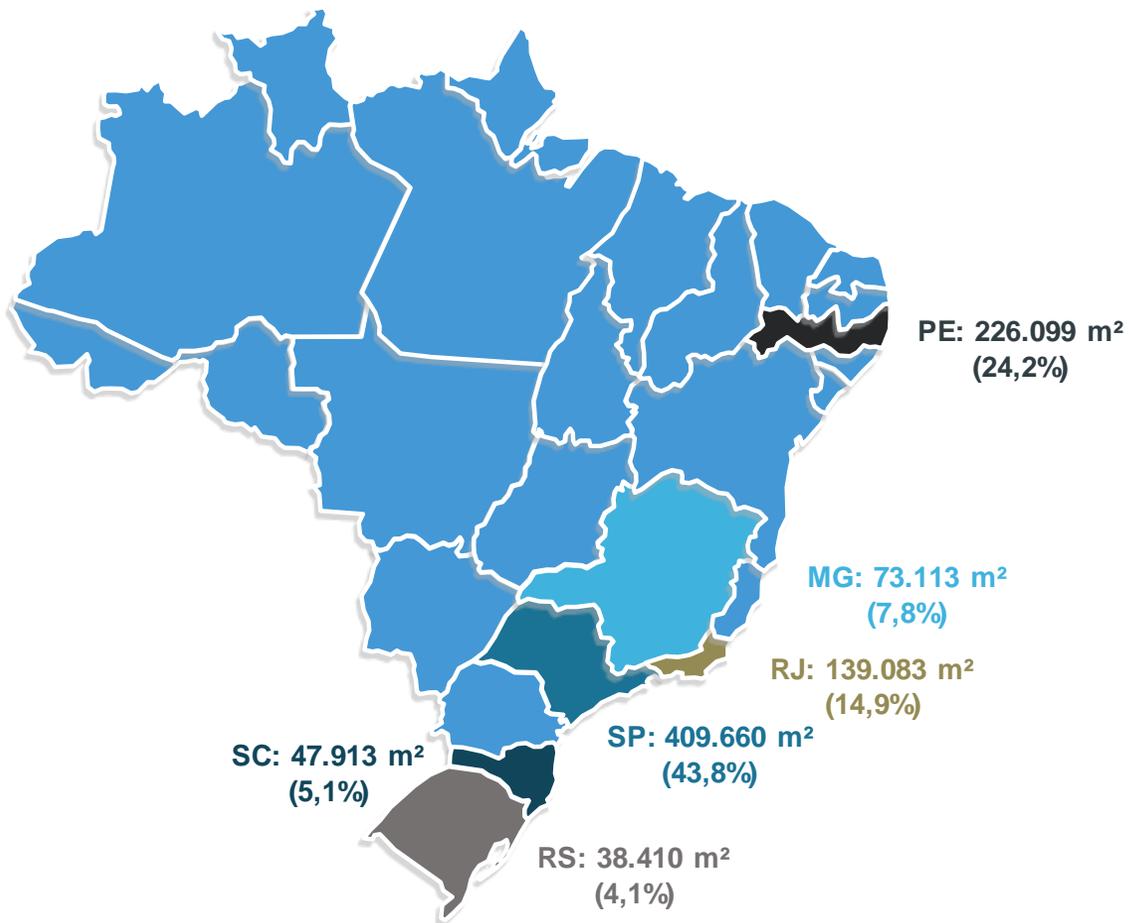
---

# Sobre o XP Log

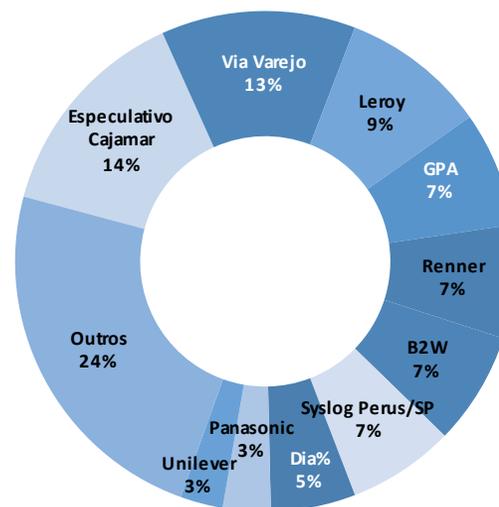
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

# Diversificação – 2T21

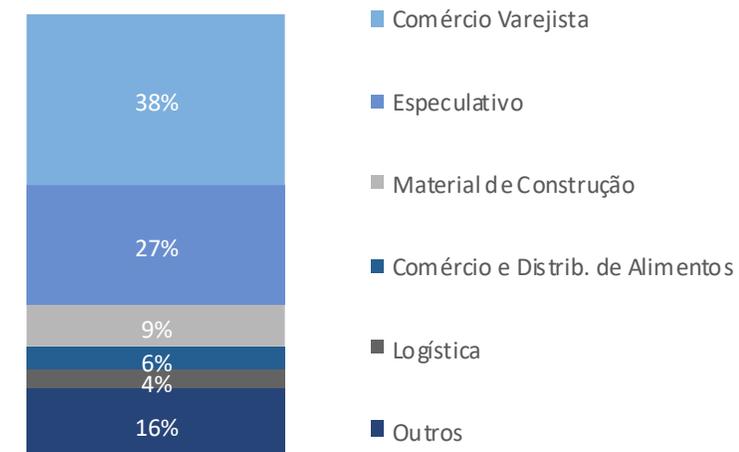
Distribuição Geográfica  
(ABL Total e % da ABL Total)



Locatários  
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários  
(% da Receita Imobiliária)



## Resumo

Condomínios	16	Número de Locatários	36
Módulos   Anexos performados	141	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em construção	3	Vacância física	6,7%
Área construída	934.277 m <sup>2*</sup>	Vacância financeira	3,1%

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

# Imóveis Performados



**CD Multimodal (MM1, MM2 e PP2)**  
Cabo de Santo Agostinho, PE  
ROD BR101, Sul Nº 2.220  
**Área construída:** 203.074 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 12-15  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



**CD Leroy**  
Cajamar, SP  
Rod. dos Bandeirantes, km 34  
**Área construída:** 110.209 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Pé-direito (m):** 11  
**Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>):** 6



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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 Centro Logístico Especulativo – Cajamar/SP

As obras do Centro Logístico Especulativo, com área construída de 125.717,0 m<sup>2</sup> foram concluídas e o empreendimento está em fase de vistorias de *checklist* para recebimento definitivo do imóvel pelo Fundo.

Todos os galpões tiveram Habite-se e AVCB emitidos.

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

As obras do Syslog São Paulo, com área construída de 79.973,00 m<sup>2</sup> (a participação do Fundo é de 83%), permanecem em conformidade com o cronograma. A previsão é que o término e o aceite das obras ocorram ao longo do 3º trimestre de 2021.

As principais atividades em andamento são: instalações, niveladoras e portas de docas, acabamentos e serviços na área externa. O empreendimento teve o AVCB emitido em jun/21 e as vistorias de checklist para recebimento definitivo do imóvel pelo Fundo iniciaram em jul/21.

## Obras do Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do Especulativo Extrema, com área construída de 77.351 m<sup>2</sup> (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em fase inicial de mobilização. O término está previsto para que ocorra ao longo do 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 são: mobilização e instalação de canteiro para início das obras.



Foto da obra em andamento



Foto da obra em andamento



Foto da obra em andamento

# Obrigações e Caixas Retidos – 2T21

Descrição/Operação	Valor (R\$'MM)	Observações
Syslog SP	81,40	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Especulativo Extrema	79,72	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Especulativo Cajamar	32,21	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
WTTP2	7,81	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
SBP	1,59	Parcela de Preço Retida – Pgto. após cumprimento de obrigações pelo Vendedor.
Outros Contas a Pagar	18,55	Tais como rendimentos declarados, taxas e etc.
<b>Total de Obrigações/Capital Comprometido (a)</b>	<b>221,26</b>	
<b>Liquidez atual do Fundo (b)</b>	<b>440,59</b>	<b>Sem descontar os caixas retidos de preços a pagar.</b>
<b>Liquidez Efetivamente Disponível (= b - a)</b>	<b>219,33</b>	
<b>Liquidez Efetivamente Disponível / PL Contábil (%)</b>	<b>7,33%</b>	

Observação adicional: o XP Log detém 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui um Contas a Pagar conforme abaixo (vide também o Fato Relevante de 18/12/2019):

Obrigações	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever)	55,20	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.

