



asset
management

Apresentação Trimestral de Resultados

XP Log FII

2º Trimestre de 2022

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 2022

A atividade econômica no Brasil, apesar de enfraquecida pela alta inflação e pelas sucessivas elevações da taxa de juros, continuou surpreendendo positivamente no segundo trimestre, fazendo com que o mercado revisasse positivamente a estimativa de crescimento do PIB, em 2022, para 2,0%¹, ante 0,7% apresentado no trimestre anterior. Em junho, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) alcançou o patamar de 98,8² pontos, o que representou um acréscimo de 1,4 ponto em relação ao valor de 97,4 registrado no mês anterior. Esta é a quarta alta consecutiva e o índice atingiu o maior nível desde outubro do ano passado. A produção industrial, no segundo trimestre deste ano, avançou 0,9%³ em relação ao primeiro trimestre, demonstrando sinais de uma lenta retomada, mas ainda prejudicada pela elevação dos custos de produção e pelo encarecimento das linhas de crédito. Em relação à inflação, é possível observar uma queda nas expectativas do IPCA de curto prazo com uma potencial aceleração em 2023. Ainda que as desonerações para conter os preços dos combustíveis e energia elétrica sejam um dos principais *drivers* do recuo inflacionário, o mercado de trabalho aquecido, os novos estímulos fiscais e o elevado nível de consumo das famílias ajudam a manter a pressão sobre os preços. Diante do contexto mencionado, o Copom manteve a estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic nos últimos meses, a qual se encontra atualmente no patamar de 13,75% a.a.¹. Por fim, seguem alguns fatores que também merecem a atenção do mercado: (i) o aperto monetário nos países desenvolvidos e a perspectiva de um ciclo recessivo na economia mundial; (ii) os desdobramentos ainda prolongados da guerra na Ucrânia; (iii) o aumento da tensão entre China e Taiwan, com o envolvimento dos EUA; (iv) a crise sanitária do COVID-19 e a disseminação da varíola dos macacos; (v) incertezas sobre o cenário fiscal no Brasil; e (vi) a corrida presidencial.

No 2T22, o Fundo declarou o total de R\$ 2,04/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 8,7%, calculado sobre a cota de fechamento de junho de 2022 (R\$ 93,67). No mês de julho de 2022, o dividendo declarado foi de R\$ 0,72/cota (11% acima da média dos últimos 12 meses).

Perspectivas

O Fundo encerrou o 2T22 com 955,6 mil m² de ABL total, a mesma do trimestre anterior, inseridos em 13 municípios e alugados para 42 locatários, em sua maioria, relevantes em seu mercado de atuação e distribuídos em 14 segmentos econômicos. Estes fatores ilustram o elevado nível de diversificação (geográfica, setorial e de crédito) do portfólio, que, somado ao percentual relevante de contratos de locação atípicos, possibilitaram a estabilidade e também os incrementos na distribuição dos últimos meses.

Em 07/04/22 o Fundo publicou Fato Relevante⁴ na CVM, em relação à assinatura do termo de fechamento e aos documentos societários para a conclusão da aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec Log São Paulo Empreendimentos S.A. (“REC Log SP”), a qual é titular da fração de 83% do galpão logístico de 79,9 mil m², já locado para o Mercado Livre em modalidade atípica.

Além disso, foi realizada a venda⁴ estratégica do galpão refrigerado, via NE Logistic FII (cujas cotas são detidas em sua totalidade pelo XP Log), localizado em Cabo de Santo Agostinho (PE), com ABL de 19,9 mil m². O ganho de capital estimado na operação é de aproximadamente R\$ 67,2 milhões (R\$ 2,48/cota do Fundo), o qual será reconhecido diretamente pelo NE Logistic FII e distribuído ao Fundo conforme recebimento e ao longo dos próximos semestres⁴. Com essa venda, a ABL do Fundo passará a ser de 935,7 mil m² a partir de julho de 2022.

Por fim a Gestora, em conjunto com *players* renomados de mercado, segue na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas, sendo que apesar de algumas pequenas movimentações de locatários, o Fundo fechou junho de 2022 com os mesmos 8,8% de vacância física nos imóveis.

Destques do Trimestre

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, light blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Destaques do 2º Trimestre de 2022

Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 955.626 m²

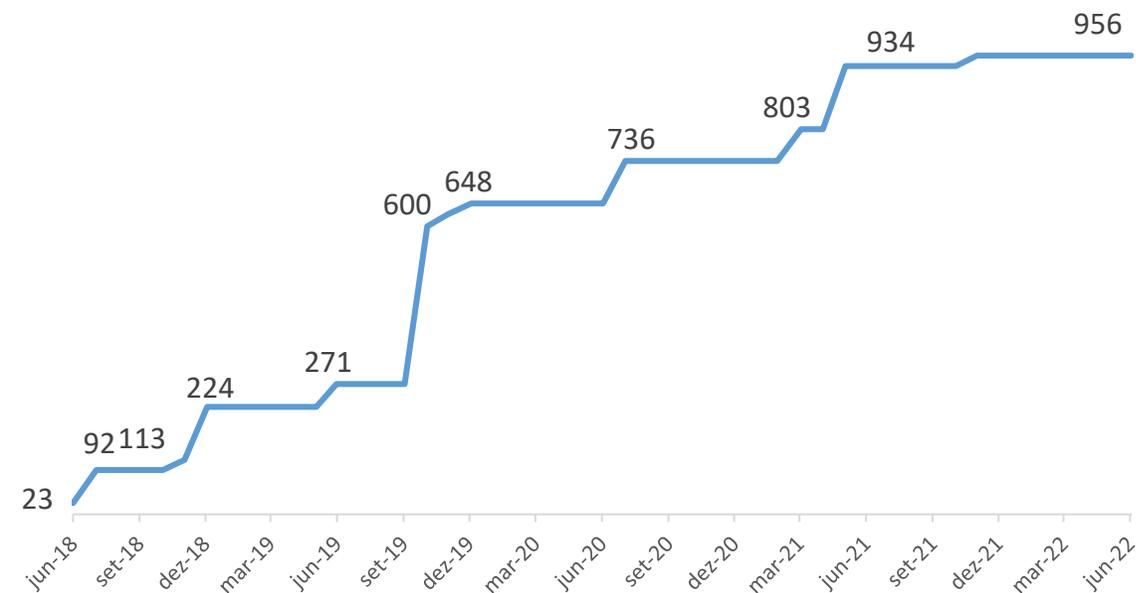
Vacância Física (% da ABL): 8,8%

Vacância Financeira (% da ABL): 2,3%

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

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



O Fundo encerrou o 2T22 com a ABL total de 955.626 m². No entanto, a partir de julho/22, com a alienação indireta do galpão refrigerado em Cabo de Santo Agostinho/PE, conforme o Fato Relevante de 04/07/22 publicado na CVM, a ABL total foi reduzida para 935.738 m².

Histórico de Aquisições | Eventos (01/03)



Aquisição do galpão Panasonic (Itapeva/MG)

Jun/18

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



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

Jul/18



Aquisição indireta do galpão Dia% (Ribeirão Preto/SP)

Nov/18



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

Dez/18



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

Jun/19

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

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 1ª Tranche



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



Aquisição de 90% do Galpão Cone Unilever e 2ª 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)

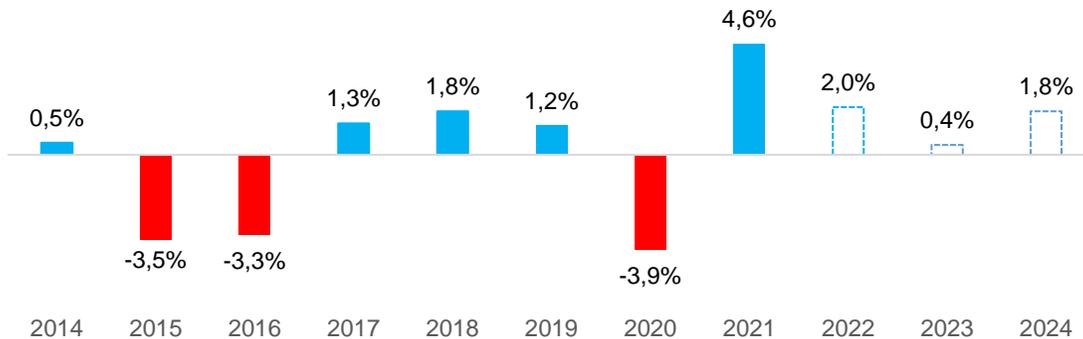


Cenário Macroeconômico

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 text on the left and the blue sky and buildings on the right.

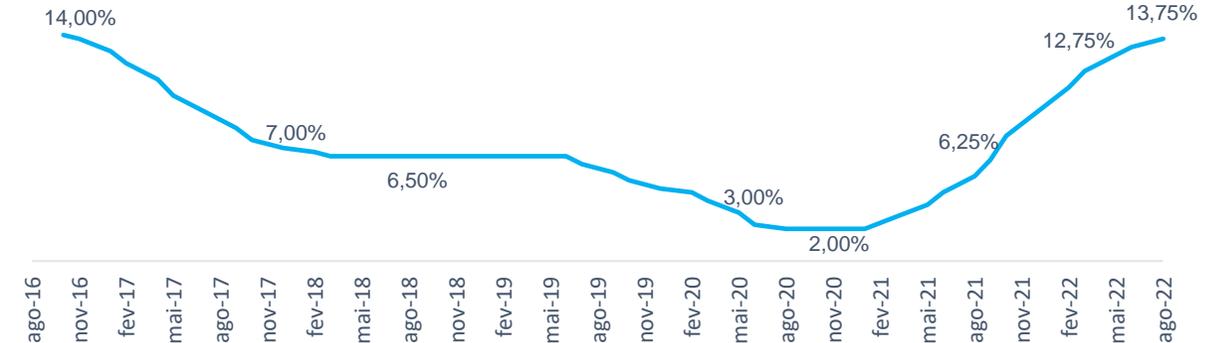
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- A atividade econômica nacional, apesar de enfraquecida pela alta inflação e pela elevada taxa de juros, continuou surpreendendo positivamente no segundo trimestre e levou à revisão positiva da estimativa de crescimento do PIB, em 2022, para 2,0%², ante 0,7% apresentado no trimestre anterior;
- Os dados de emprego, crédito e utilização da capacidade instalada confirmam essa dinâmica resiliente da economia brasileira;
- Entretanto, para o próximo ano, os efeitos defasados da política monetária e a desaceleração global podem levar à estagnação da economia. Como consequência do cenário atual de juros reais elevados e crescente endividamento das famílias, espera-se uma desaceleração do mercado de crédito e das contratações em 2023;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário doméstico e internacional: (i) o aperto monetário nos países desenvolvidos e a perspectiva de um ciclo recessivo na economia mundial; (ii) os desdobramentos ainda prolongados da guerra na Ucrânia; (iii) o aumento da tensão entre China e Taiwan, com o envolvimento dos EUA; (iv) a crise sanitária do COVID-19 e a emergência da varíola dos macacos (v) incertezas sobre o cenário fiscal no Brasil; e (vi) a corrida presidencial.

Meta Selic – Histórico²



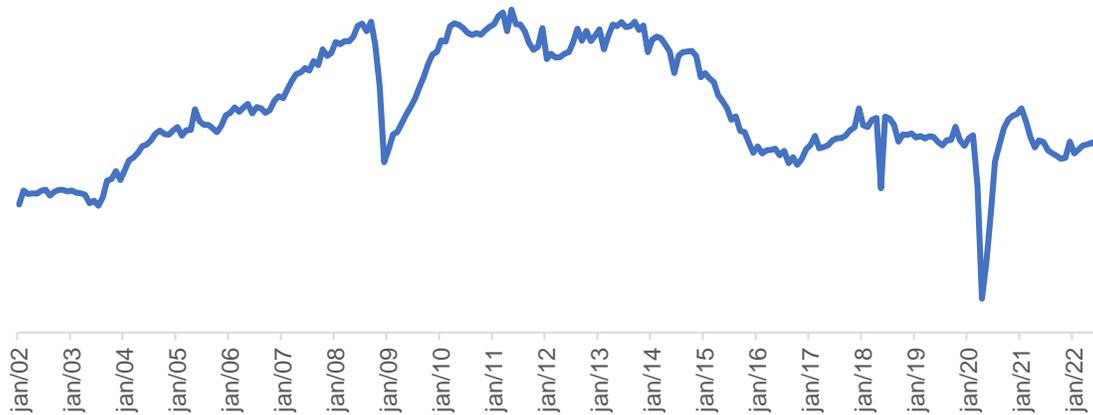
- A preocupação relacionada à inflação persistente levou o Banco Central a manter sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do segundo trimestre de 2022;
- O balanço de risco se alterou nos últimos meses para o Copom. Se por um lado há sinais de aceleração da atividade econômica, incertezas fiscais e continuidade da pressão inflacionária sobre serviços, por outro, o ambiente internacional se tornou mais restritivo, com sinais de retração e os preços das commodities em moeda nacional caíram ligeiramente;
- Dentro do contexto supra, a Selic foi novamente majorada na última reunião do Copom, alcançando 13,75%². Ainda na mesma reunião foi destacado que o processo de aperto monetário não foi finalizado.

¹ Fonte: De 2014 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 12/08/2022.

² Fonte: Banco Central do Brasil

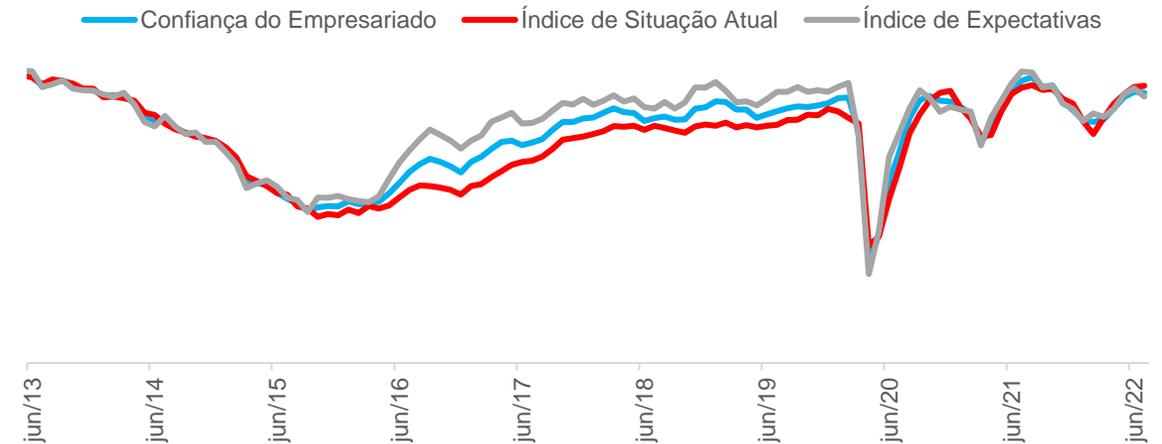
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- A produção Industrial de junho caiu 0,4% MoM, interrompendo 4 meses seguidos de expansão que acumularam alta de 1,8%;
- Os destaques negativos do mês ficaram, principalmente, com a produção de aço (-1,8% MoM), minerais não metálicos (-2,0% MoM), e refino (-1,0% MoM);
- Entre as categorias econômicas, somente a produção de bens de consumo duráveis cresceu no mês de junho (+6,4% MoM), positivamente influenciada pelo forte aumento da produção de automóveis. Ainda assim, no segundo trimestre todas as categorias econômicas registraram alta;
- Apesar do resultado mensal mais fraco, a indústria fechou o trimestre com alta de 0,9%. Em linhas gerais, o setor industrial ainda sofre com a elevação dos custos de produção, com um cenário macro desfavorável (inflação elevada e alta da taxa básica de juros) e consequente encarecimento das linhas de crédito.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



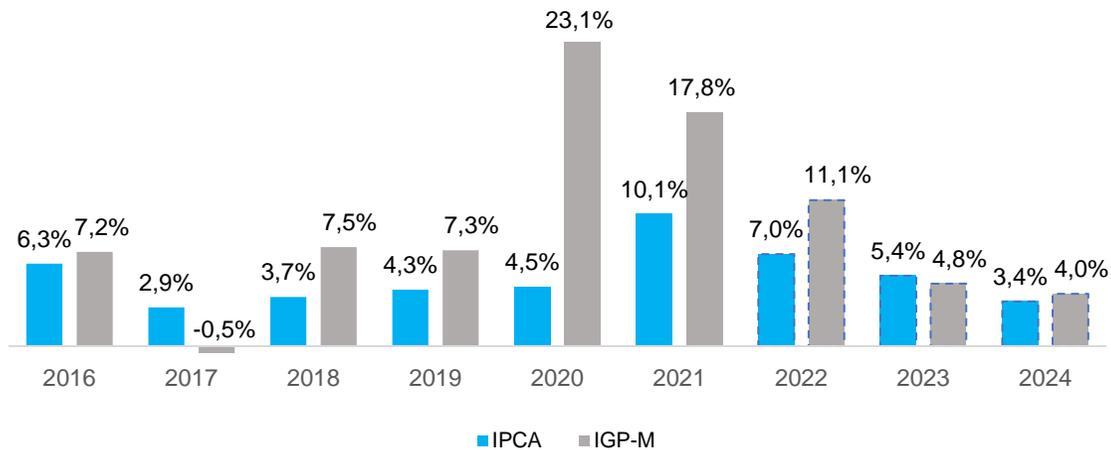
- Em junho de 2022, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) apresentou avanço para 98,8 pontos, uma alta de 1,4 ponto frente ao valor de 97,4 registrado no mês anterior. Essa é a quarta alta consecutiva da confiança empresarial, sendo que o Índice atingiu o maior nível desde outubro do ano passado (100,4 pontos);
- A melhora da confiança empresarial aconteceu em ambos os componentes: (i) o Índice de Situação Atual teve alta de 1,9 ponto, atingido 100,0 pontos; (ii) o Índice de Expectativas apresentou alta de 1,6 ponto, para 99,7 pontos;
- Em junho, a confiança subiu em todos os setores que integram o ICE, com destaque para a melhora das avaliações sobre a situação presente;
- As expectativas empresariais em relação ao próximo trimestre são neutras, mas apresentam um viés ligeiramente pessimista no horizonte de seis meses, possivelmente influenciado pelo período eleitoral que se aproxima.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

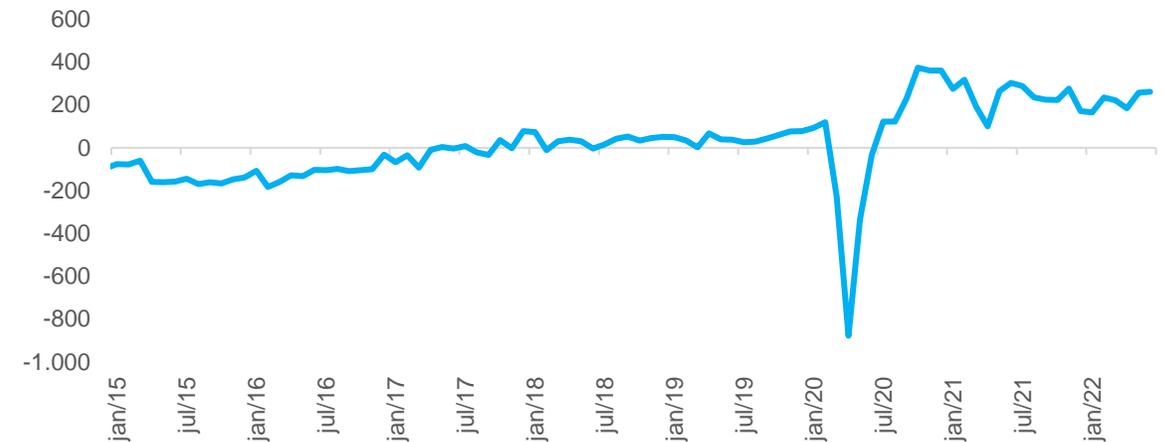
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Apesar de os últimos dados divulgados pelo BACEN demonstrarem uma queda nas expectativas de inflação de curto prazo, nota-se uma deterioração das expectativas do cenário inflacionário para o próximo ano;
- Ainda que as desonerações para conter os preços dos combustíveis e energia elétrica sejam um dos principais *drivers* do atual comportamento inflacionário, é possível que os preços de bens industriais, combustíveis e alimentos se beneficiem de uma queda global das commodities;
- Em contrapartida, o mercado de trabalho aquecido, os novos estímulos fiscais e o consumo das famílias em nível relevante deverão manter, ou até ampliar, a pressão nos preços de serviços. Acredita-se que os efeitos da taxa de juros serão percebidos posteriormente, em 2023;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 7,0% para o ano de 2022. Para o ano de 2023, a projeção¹ de inflação foi revisada para 5,4%.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o mês de junho de 2022 apresentou a criação líquida de 277,9 mil vagas formais (superando a expectativa do mercado);
- Com o ajuste sazonal, observou-se a criação líquida de 261,1 mil empregos. O resultado demonstra continuidade do bom ritmo de contratações, que já se encontra acima da média observada em 2021;
- No acumulado de 2022, o saldo é de e 1.334.791 novas vagas, decorrente de 11.633.347 admissões e 10.298.556 desligamentos no período;
- Todos os setores tiveram saldo positivo no mês de junho, mas o Comércio e a Agricultura foram os destaques positivos no comparativo com o mês anterior.

¹ Fonte: De 2016 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 12/08/2022

² 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, pale 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.

Resultado do Fundo

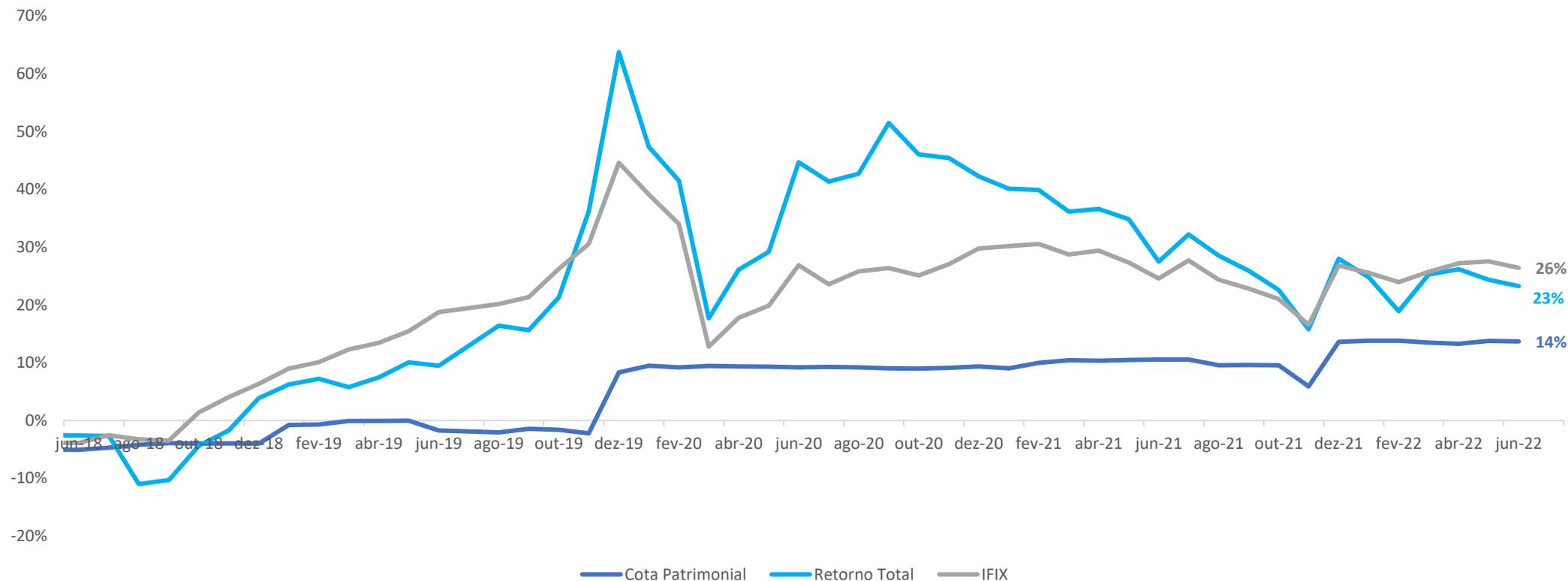


Fluxo Financeiro (R\$)	3T21	4T21	1T22	2T22	12 meses
Receitas	56.727.663	61.409.101	65.493.108	57.440.062	241.069.934
Receita Imobiliária	54.770.401	55.969.097	59.918.536	52.222.585	222.880.620
Receitas FII	529.608	4.571.002	4.612.044	4.613.264	14.325.919
Receitas com Ganho de Capital em FIIs	0	0	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	1.427.653	869.002	962.528	604.212	3.863.395
Despesas	-7.525.155	-7.693.459	-6.720.110	-6.944.521	-28.883.244
Despesas Operacionais	-7.525.155	-7.693.459	-6.720.110	-6.944.521	-28.883.244
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Resultado	49.202.508	53.715.642	58.772.999	50.495.541	212.186.690
Rendimento Distribuído*	50.407.973	52.034.037	53.118.080	55.286.164	210.846.255
Distribuição Média Mensal / cota	0,62	0,64	0,65	0,68	0,65
% Distribuição	102%	97%	90%	109%	
Quantidade de Cotas no Fechamento	27.101.061	27.101.061	27.101.061	27.101.061	

*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



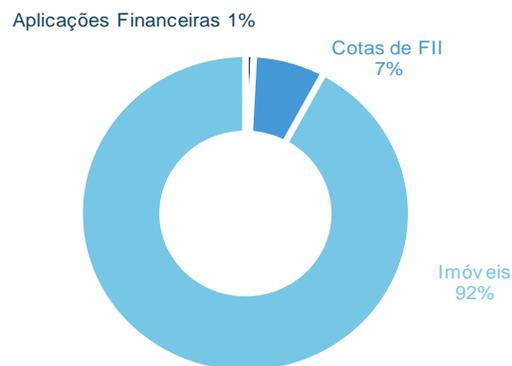
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	23%	26%	14%

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. The perspective is from the ground looking up, making the buildings appear to converge towards the top of the frame.

Indicadores Operacionais – 2T22

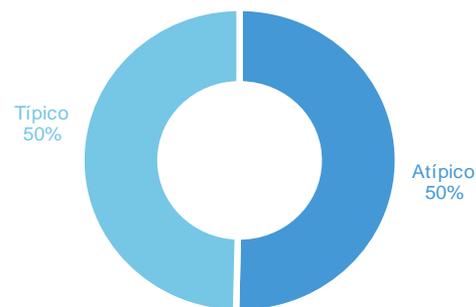
Investimento por classe de ativo em geral
(% de Ativos)



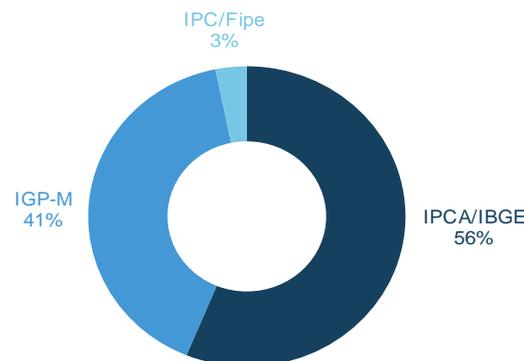
Revisional dos contratos¹
(% da Receita Imobiliária)



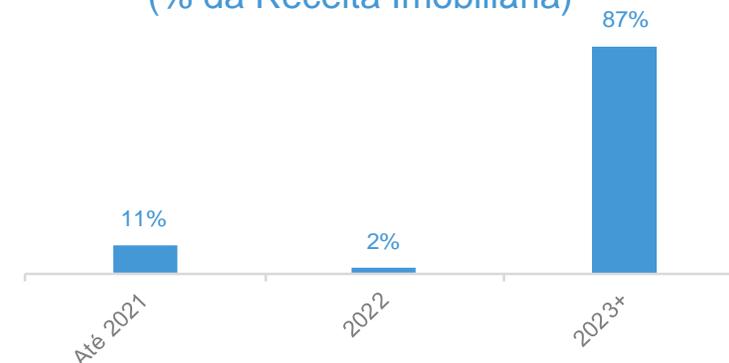
Tipologia dos contratos
(% da Receita Imobiliária)



Índice de reajuste
(% da Receita Imobiliária)

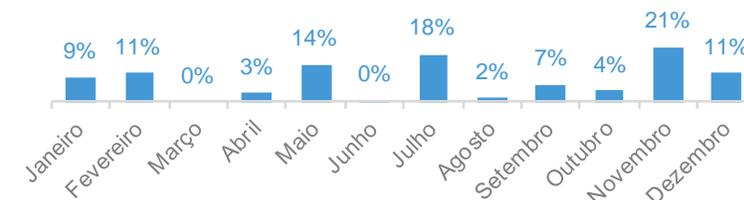


Vencimento dos contratos
(% da Receita Imobiliária)



Obs.: contratos vencidos “Até 2021” seguem vigentes por prazo indeterminado.

Mês de reajuste dos contratos
(% da Receita Imobiliária)



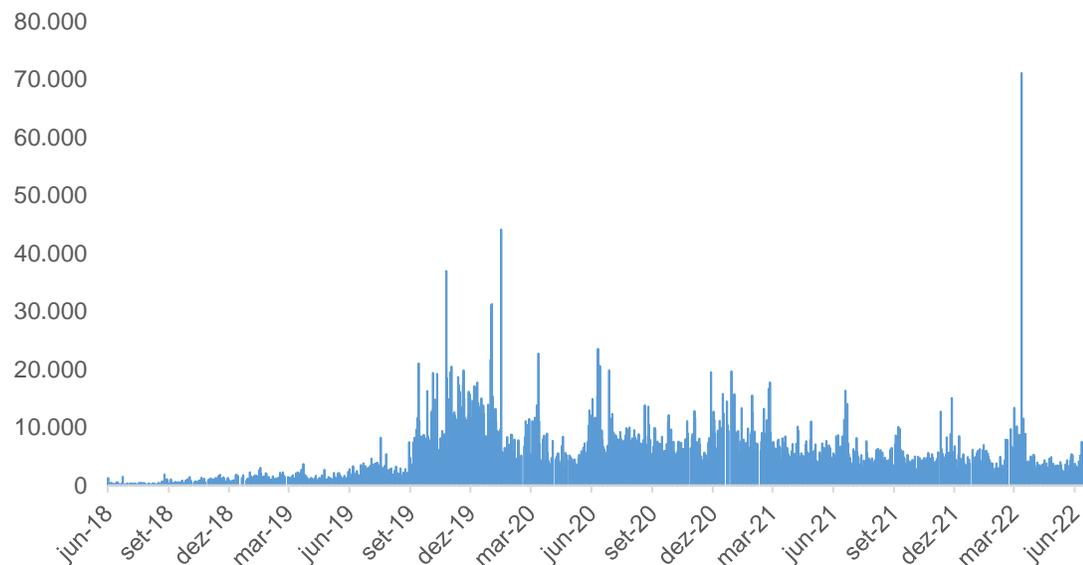
¹Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos, Dia% Ribeirão e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

Mercado de Capitais

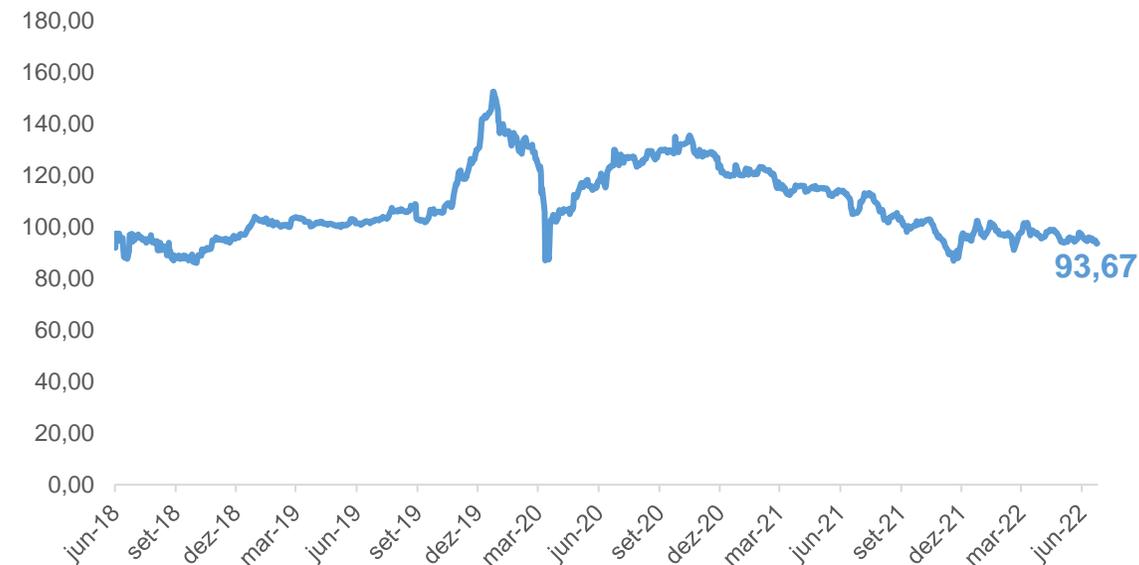
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. A thin blue horizontal line is positioned near the top of the page, extending from the left edge towards the right.

Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



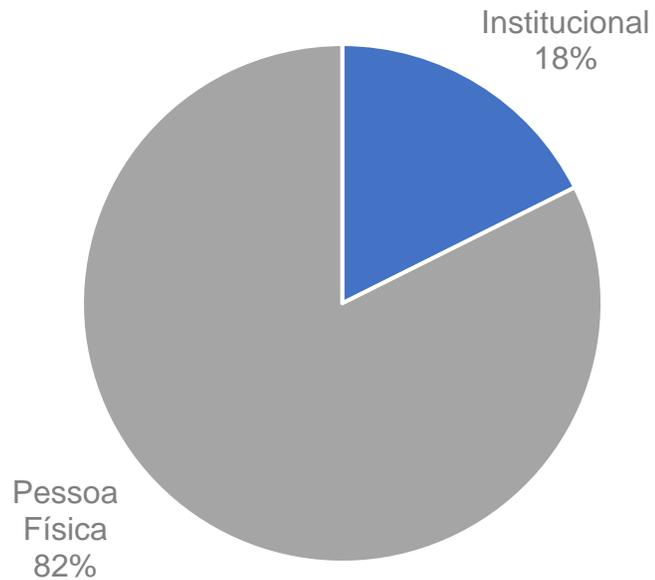
Cotação XPLG11 (R\$/cota)



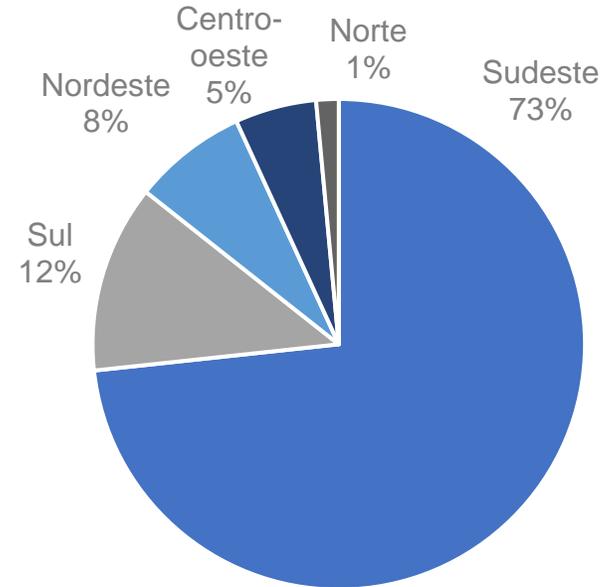
No 2T22, foi negociado o volume total de R\$ 234,3 milhões sob o *ticker* XPLG11, o qual representou uma redução de 41,6% no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior. Tal diferença é justificada pelo fato do Fundo ter entrado na composição de um índice global da FTSE Russel no 1T22, o que levou a um aumento no volume de negociações nesse período como pode ser observado no gráfico acima. O valor de mercado da cota de fechamento do 2T22 foi de R\$ 93,67, cerca de 4,2% abaixo do valor da cota de fechamento do 1T22.

Base de Cotistas

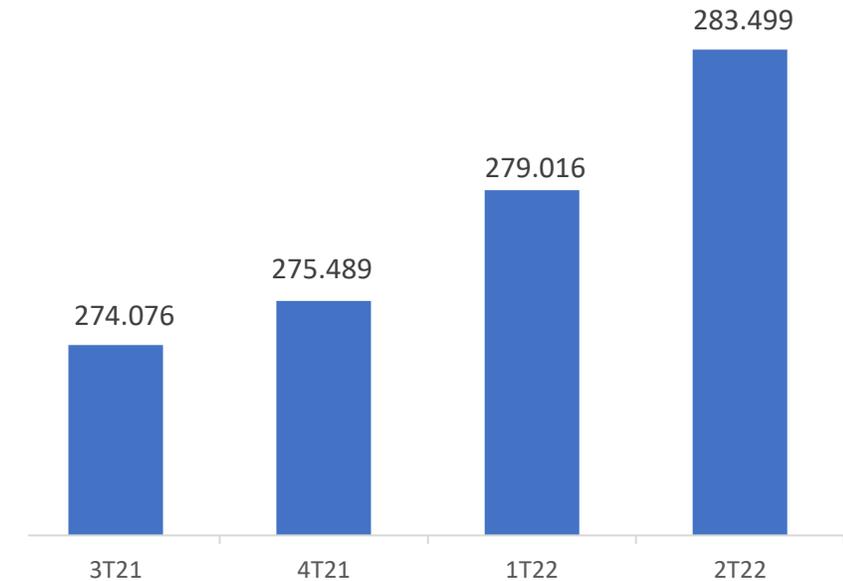
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)¹



Investidor por Região (% PL de Mercado)¹



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)¹



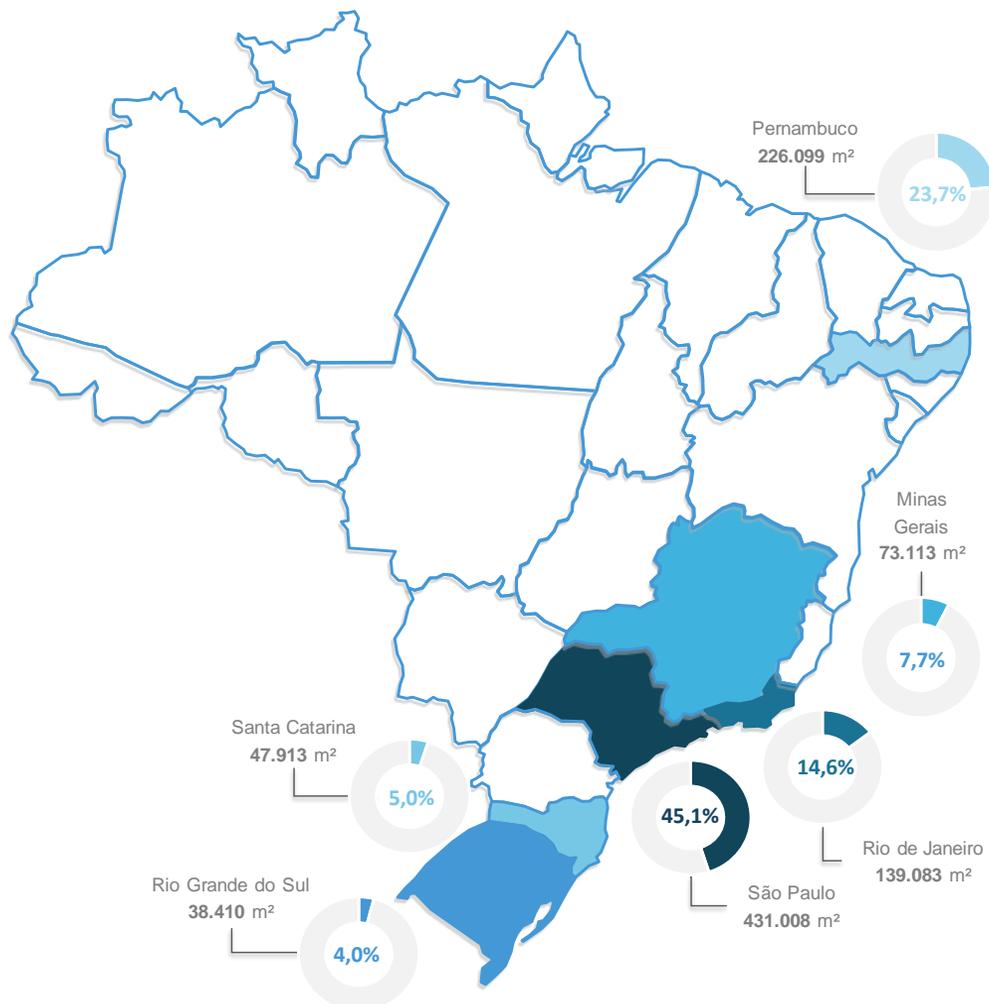
O Fundo encerrou o 2T22 com 283.499 cotistas, o que representou um aumento de 2% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de Pessoa Física, que representa 82% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Log

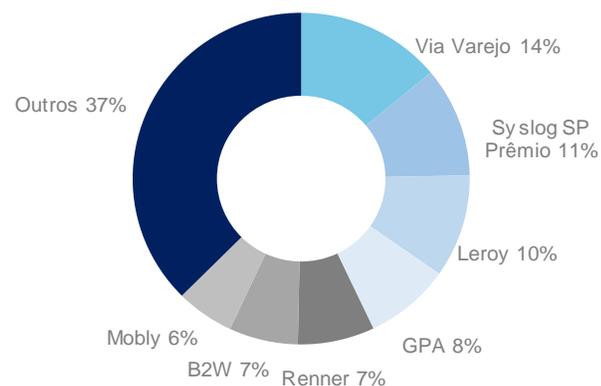
A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, light blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Diversificação – 2T22

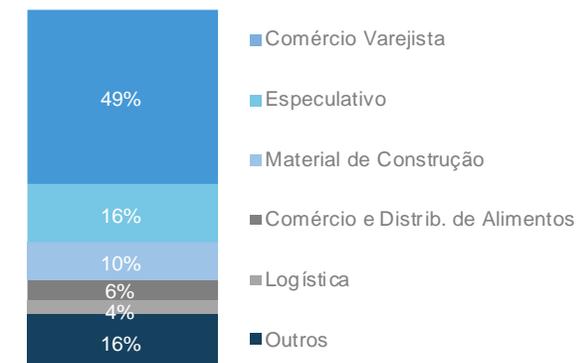
Distribuição Geográfica
(ABL Total e % da ABL Total)



Locatários
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários
(% da Receita Imobiliária)



Resumo

Condomínios	17	Número de Locatários	42
Módulos Anexos performados	146	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em construção	2	Vacância física	8,8%
Área construída	955.626 m ^{2*}	Vacância financeira	2,3%

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

Imóveis Performados



Cone Multimodal¹
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220
Área construída: 203.074m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12-15m
Piso: 6 ton/m²



Especulativo Cajamar
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
Área construída: 125.717m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²



CD Leroy Merlin
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
Área construída: 110.209m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 6 ton/m²



CD B2W
Seropédica, RJ
Rod. Pres. Dutra/Arco Metrop.
Área construída: 82.049m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²



CD Mercado Livre - Syslog SP
São Paulo (Perus), SP
Rodovia Anhanguera, km 26
Área construída: 66.377m²
Participação: 83%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²



Syslog Galeão (RJ)
Duque de Caxias, RJ
Avenida OL-1
Área construída: 57.034m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 3-5 ton/m²



CD Renner
São José, SC
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n
Área construída: 47.913m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²



CD Via Varejo
Cachoeirinha, RS
Rua Lenine Queiróz, 333
Área construída: 38.410m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 5 ton/m²



Santana Business Park
Santana de Parnaíba, SP
Est. Tenente Marques, 1.818
Área construída: 31.221m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 13,3m
Piso: 5 ton/m²



CD Dia Americana
Americana, SP
Rua João de Pádua, 245
Área construída: 30.345m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10m
Piso: 4 ton/m²



WTTP II
Barueri, SP
Av. Ceci, 1.649
Área construída: 24.654m²
Participação: 80%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 3-5 ton/m²



CD Panasonic
Itapeva, MG
Estrada do Mandu, 250
Área construída: 23.454m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²



CD Unilever (MM1)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225
Área construída: 23.025m²
Participação: 90%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 5 ton/m²



CD Dia Ribeirão Preto
Ribeirão Preto, SP
Via José Luiz Galvão, 1.905
Área construída: 21.136m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²

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, e o CD B2W possui a certificação LEED Gold, também relacionada às melhores práticas construtivas. 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 Especulativo Extrema – Extrema/MG

As obras do Especulativo Extrema, com área construída total de 77.351 m² (a participação do Fundo é de 64,2%), estão em andamento. O término está previsto para o 4º trimestre de 2022.

As principais atividades em andamento na obra são: terraplenagem, fundação, contenções, instalações, estruturas de concreto, cobertura e fechamentos metálicos, assim como atividades iniciais na portaria e nas áreas de apoio (administrativo e refeitório).



Execução de obras – Foto Panorâmica



Execução de obras – Foto Panorâmica

Obras da Expansão Leroy – Cajamar/SP

As obras da Expansão Leroy, com área construída total estimada de 21.348,77 m², estão em andamento, uma vez que a locatária exerceu o direito de expansão previsto em seu contrato de locação. O término está previsto para o 4º trimestre de 2022. A partir da entrega de obras, passará a vigorar o aluguel relativo à Área de Expansão conforme BTS.

As principais atividades em andamento na obra são: terraplenagem, fundação, contenção, estrutura de concreto, cobertura metálica e instalações.



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)	51,7	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/m².

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

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

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. 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:



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.

