

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 30.654.849/0001-40

COMUNICADO AO MERCADO

O **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, regido pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que a REC FARIA LIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.150.594/0001-80 (“REC FL”), que é atual proprietária direta do Edifício Faria Lima Plaza, celebrou nesta data o Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato”) relativo à integralidade dos 5 (cinco) primeiros pavimentos consecutivos do Edifício Faria Lima Plaza (“FL Plaza”), localizado em São Paulo/SP, com áreas BOMA correspondentes, respectivamente, a 2.180,37 m² (dois mil, cento e oitenta vírgula trinta e sete metros quadrados), 2.116,08 m² (dois mil, cento e dezesseis vírgula oito metros quadrados), 2.051,41 m² (dois mil e cinquenta e um vírgula quarenta e um metros quadrados), 1.986,73 m² (um mil, novecentos e oitenta e seis vírgula setenta e três metros quadrados) e 1.919,84 m² (um mil, novecentos e dezenove vírgula oitenta e quatro metros quadrados), totalizando 10.254,43 m² (dez mil, duzentos e cinquenta e quatro vírgula quarenta e três metros quadrados), com prazo de vigência de 84 (oitenta e quatro) meses a partir de 18/08/2021 (“Prazo”), sendo certo que o prazo de vigência do último andar alugado será iniciado em 1º de outubro de 2021. Ademais, a LOCATÁRIA tem interesse em locar: (a) a partir de 1º de dezembro de 2021, 2 (dois) andares adicionais, consistentes no sexto e no sétimo pavimentos, com áreas BOMA correspondentes, respectivamente, a 1.956,84 m² (um mil, novecentos e cinquenta e seis vírgula oitenta e quatro metros quadrados), e 1.996,19 m² (um mil, novecentos e noventa e seis vírgula dezenove metros quadrados), totalizando 3.953,03 m² (três mil, novecentos e cinquenta e três vírgula três metros quadrados) (“Parte I da Expansão”); e (b) a partir de 1º de janeiro de 2022, um andar adicional, qual seja, o oitavo pavimento, com área BOMA totalizando 2.034,45 m² (dois mil e trinta e quatro vírgula quarenta e cinco metros quadrados) (“Parte II da Expansão” e, em conjunto com a Parte I da Expansão, “Expansões”). Até a data de início das Expansões (1º de dezembro de 2021 para a Parte I da Expansão e 1º de janeiro de 2022 para a Parte II da Expansão), a locatária poderá optar por não dar continuidade com a locação de parte ou da totalidade das Expansões sem a incidência de qualquer penalidade.

Importante ressaltar que a soma das áreas BOMA objeto de locação do Contrato (ou seja, com a inclusão da Parte I da Expansão e da Parte II da Expansão), representa 39% da área BOMA total do FL Plaza. Se considerarmos ainda a locação de 3.117,43 m² (três mil, cento e dezessete vírgula quarenta e três metros quadrados) informada no

Comunicado ao Mercado divulgado em 02 de agosto de 2021, a ocupação do FL Plaza totaliza 47% de sua área BOMA total.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando (1) a soma dos recebíveis dos 5 (cinco) primeiros pavimentos consecutivos do Edifício Faria Lima Plaza relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência e (2) a proporção de 40,0% (quarenta por cento) da REC FL que é objeto de aquisição indireta pelo Fundo, é estimada em R\$ 1,3482 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0792 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não consideram o prêmio de locação a qual o Fundo faz jus em relação à mesma área, e que continuará recebendo independentemente de qualquer nova locação, conforme Fato Relevante publicado em 17 de junho de 2021.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 19 de agosto de 2021.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.