



Objetivo do Fundo:

O XP Properties FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de lajes corporativas, educação e hospitais.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Dezembro 2019

CNPJ:

30.654.849/0001-40

Código B3 / ISIN:

XPPR11 / BRXPPRCTF000

Patrimônio Líquido:

R\$ 651.853.137*

*Pro forma

Número de Cotistas:

33.619

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Lajes corporativas, educação e hospitais.

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no regulamento.

Taxa de Performance:

20% do que exceder o benchmark.

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

No mês de dezembro de 2020, foi declarada a distribuição de R\$ 0,57/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 30/12/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,4% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 81,66/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 8,4% se considerar o valor da 2ª emissão (R\$ 81,77/cota).

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPPR11 teve um volume de negociação de R\$ 42,8 milhões, com média diária de R\$ 2,1 milhões, sendo essa a maior média desde fevereiro de 2020.

Conforme fato relevante publicado no dia 21/12/2020, o Fundo finalizou a alocação dos recursos captados na 2ª Emissão de Cotas, por meio das seguintes transações: (i) aquisição, por meio de compra e venda de ações, das unidades localizadas no 1º ao 15º andares e das unidades n.º 1.601 e 1.602 do 16º andar, com área privativa total de 23.547,60 m², no Edifício Itower, situado na Alameda Xingu, n.º 200/350, em Alphaville/SP; e (ii) pagamento da Parcela 1 para a futura aquisição indireta, por meio de contrato de compra e venda de ações, de 40% do Edifício FL Plaza, localizado próximo a Av. Brigadeiro Faria Lima, em São Paulo/SP, o qual se encontra em construção e terá uma área BOMA total de 40.937,08 m². Parte dos recursos necessários para as transações foram obtidos por meio de emissão e liquidação de CRI, no valor total de R\$155.800.000,00, dividido em duas séries: (a) R\$105.400.000,00 (IPCA+5,70%a.a.) e (b) R\$50.400.000,00 (CDI+2,50% a.a.). As séries serão pagas no prazo de 180 meses, com a primeira parcela, a qual inclui amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros, vencendo no 25º mês, a partir de dezembro de 2020, e as demais nos meses subsequentes (maiores detalhes a partir da página 9 e na CVM).

Em relação às áreas vagas, a Gestora segue ativamente na prospecção de novos locatários em conjunto com um renomado *player* de mercado.

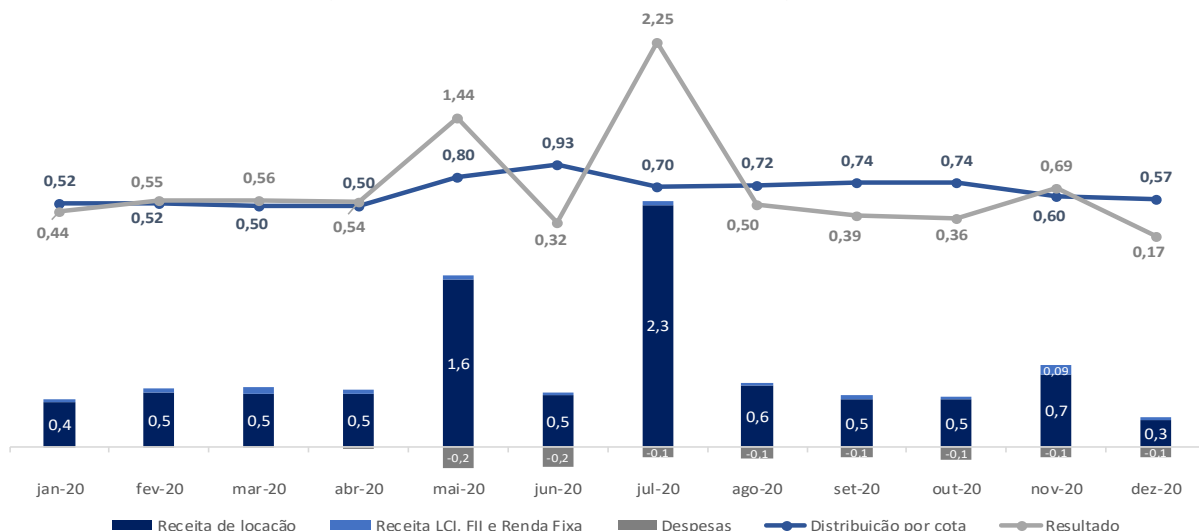
Distribuição de Rendimentos

No semestre deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro (em R\$)	dez-20	2020	12 meses
Receitas¹	2.008.445	40.985.594	40.985.594
Receita de Locação	1.888.742	38.772.589	38.772.589
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	65.107	931.763	931.763
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	54.596	1.281.243	1.281.243
Despesas²	-729.628	-4.945.693	-4.945.693
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-729.628	-4.945.693	-4.945.693
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	1.278.817	36.039.901	36.039.901
Rendimento distribuído	4.170.217	35.576.617	35.576.617
Distribuição média por cota³	0,57	0,65	0,65

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Properties. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. (2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. (3) Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

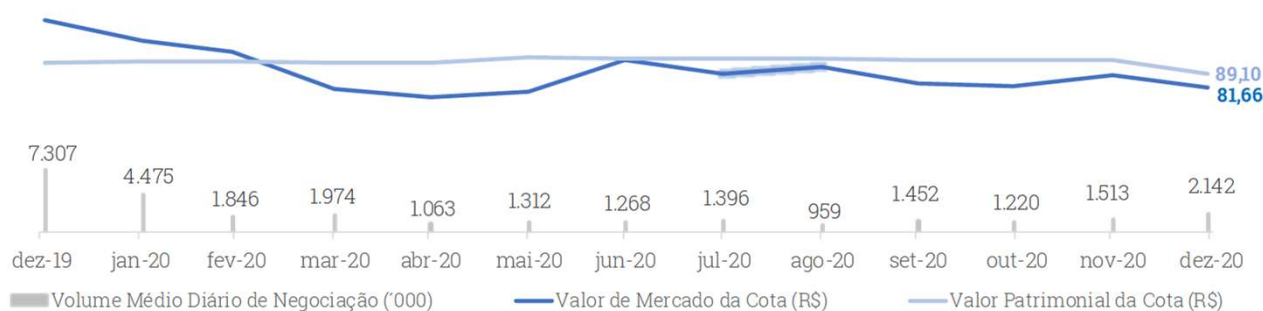
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).
Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas⁴:



⁴IPO do fundo em Dez/19. Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPPR11. Foram negociadas 433.200 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 42,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 81,66 por cota.

XP Properties FII	dez-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	42.831.226	433.200.120	433.200.120
Negociações (qtd. cotas)	525.474	4.734.796	4.734.796
Giro (% do total de cotas)	7,2%	72,5%	72,5%
Valor de mercado (R\$)		597.438.523,86	
Quantidade de cotas		7.316.171	

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

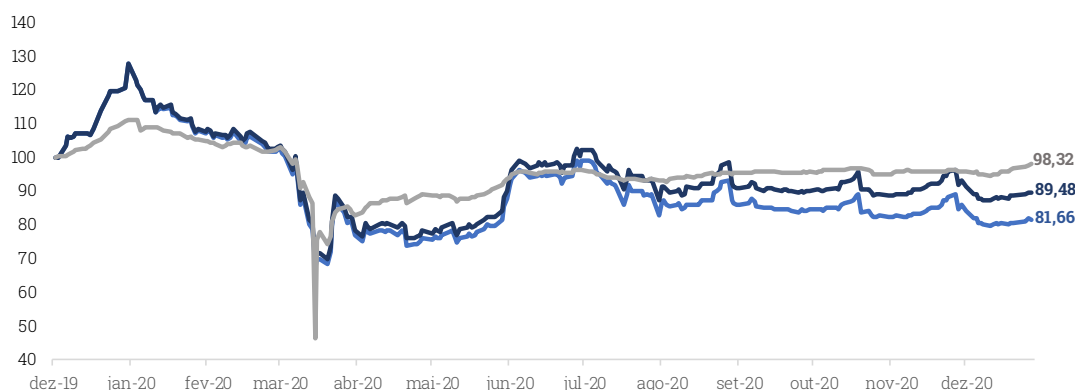
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Properties FII (em R\$)	dez-20 ⁵	2020 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	651.853.137	438.664.048	438.664.048
Valor Patrimonial da Cota	89,10	96,60	96,60
Valor Mercado da Cota	81,66	89,31	89,31
Ganho de capital bruto	-7,54%	-25,27%	-25,27%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-6,32%	-18,73%	-18,73%
IFIX	2,17%	-10,26%	-10,26%
Diferença vs IFIX	-8,49%	-8,47%	-8,47%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "dez-20", em 30/12/19 para "2020", em 30/12/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/12/20.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

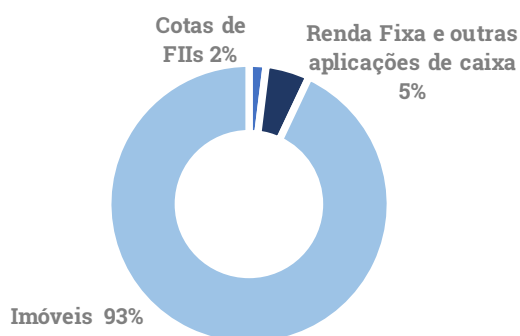
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota de mercado e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



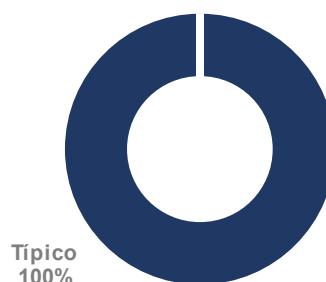
Portfólio

— Valor de Mercado da Cota — Valor de Mercado da Cota + Rendimentos — IFIX

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

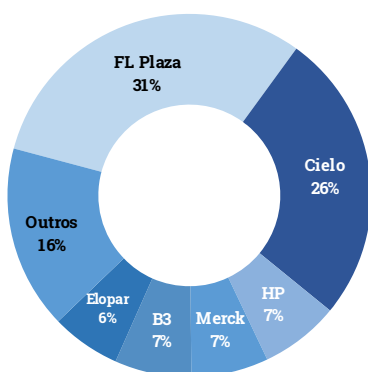


Fonte: XP Asset Management.

Fonte: XP Asset Management

Portfólio

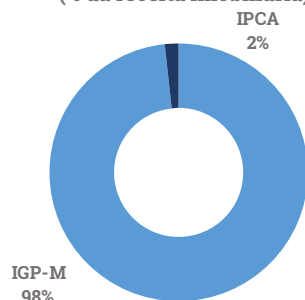
Locatários (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos*

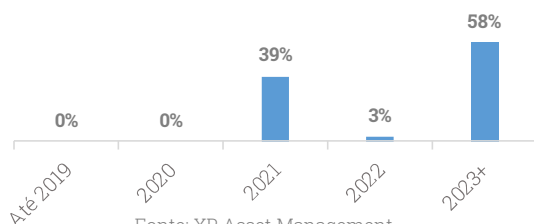
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos

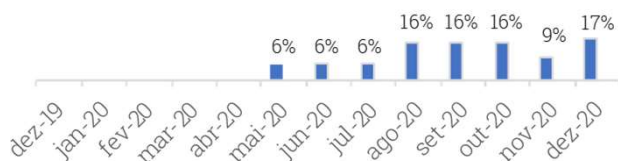
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância*

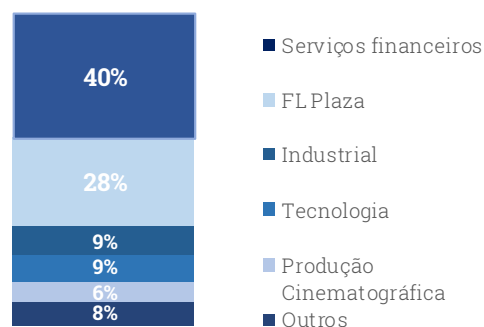
(% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

Sector de atuação dos locatários

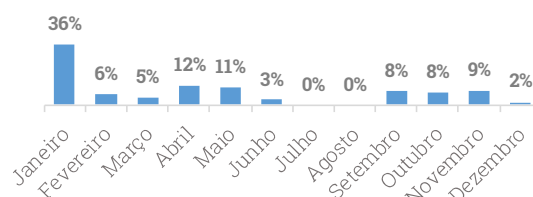
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos*

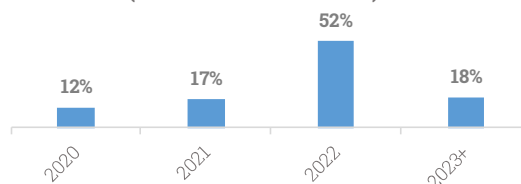
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Revisão dos contratos*

(% da receita imobiliária)

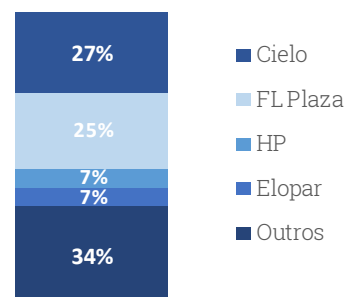


Para fins do gráfico supra, foi considerado o direito à propositura de ação revisional quando concluídos 3 anos de vigência do contrato ou do último aditamento em que foi repactuado o valor locatício.

Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada

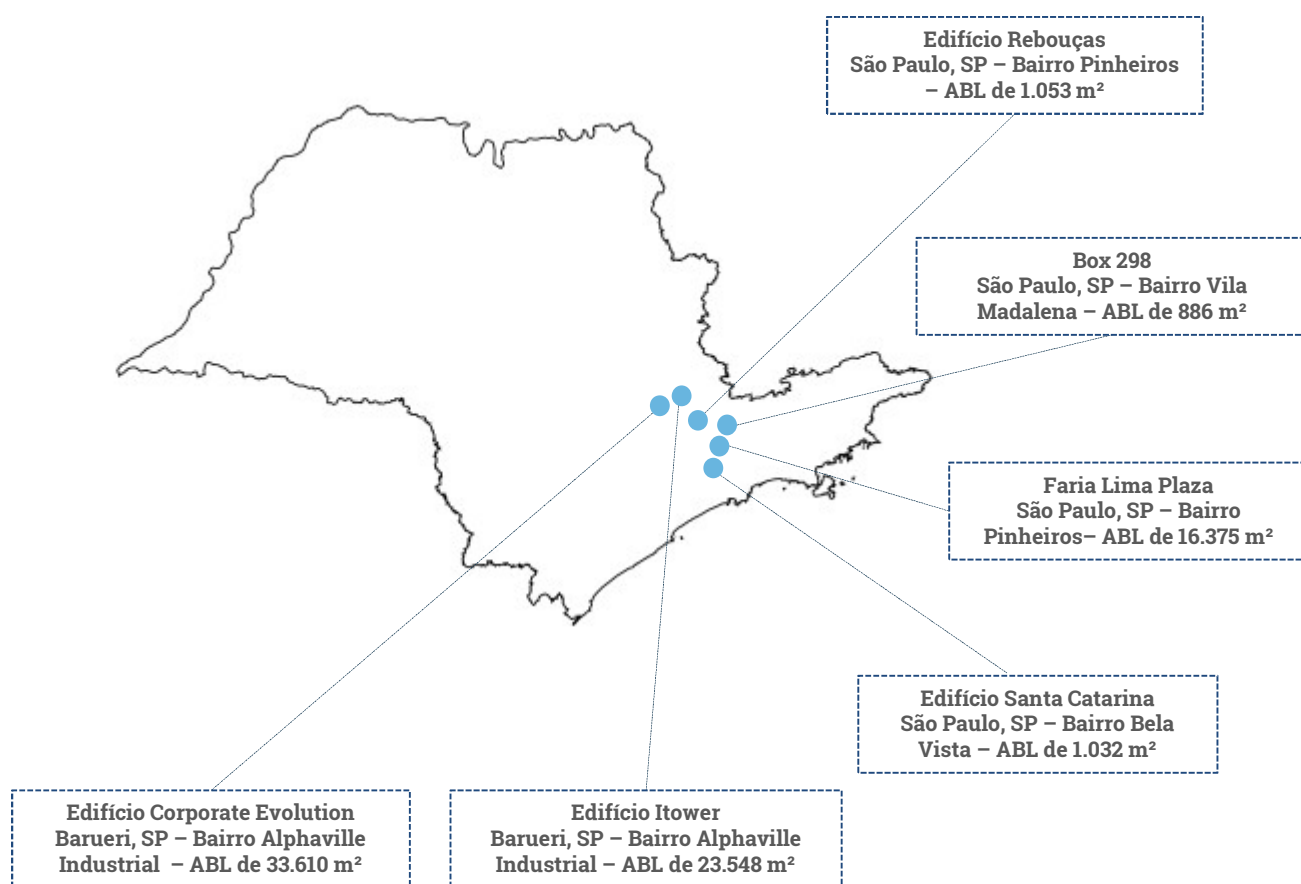
(% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

*A área e o prêmio de locação do FL Plaza não foram computados para fins do gráfico destacado.

Ativos Imobiliários - Resumo



Resumo

Empreendimentos (performados)	5	Contratos de locação	16*
Empreendimentos em construção	1	Vacância física	17%
Área Bruta Locável**	76.504		

*Foi considerado como contrato o prêmio de locação que o Fundo receberá pela transação do FL Plaza. Adicionalmente, vale mencionar que até o momento foi realizado o pagamento da Parcela 1 no valor de R\$401.095.222,52, referente aos *deals* Itower e FL Plaza (cfe. detalhado no Fato Relevante de 21/12/2020), sendo certo que para o FL Plaza, após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas nos documentos da transação, o Fundo deverá efetuar o pagamento do restante do preço e, por conseguinte, serão firmados os atos societários que formalizarão a transferência para o Fundo das cotas da SPE detentora de 40,0% do imóvel.

**Inclui o empreendimento em construção e foi calculada com base na participação efetiva do fundo no ativo.

Ativos Imobiliários – Detalhamento dos Contratos

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	18.004 m²	20-31	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IGP-M	nov/24	23,5%
Elopar	SP	Barueri	4.335 m²	20, 18, 1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	5,7%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IGP-M	jan/26	2,3%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Outubro	IGP-M	out/24	2,3%
DHL	SP	Barueri	1.734 m²	15	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/21	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	2,3%
Stefanini	SP	Barueri	1.734 m²	12	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	2,3%
Cateno	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	Serviços financeiros	Típico	Junho	IGP-M	set/24	1,1%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							43,9%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,0%
HP	SP	Barueri	1.519 m²	10	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	fev/21	2,0%
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,0%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,0%
B3	SP	Barueri	3.038 m²	2 e 1	Serviços financeiros	Típico	Novembro	IGP-M	mai/21	4,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	15	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	11	-	-	-	-	-	2,0%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/24	2,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1602 e 1601	-	-	-	-	-	1,0%
Diase	SP	Barueri	760 m²	1204 e 1203	Construção Civil	Típico	Março	IGP-M	set/19	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,0%
Kantar	SP	Barueri	760 m²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IGP-M	ago/20	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,0%
Subtotal Ed. Itower			23.548 m²							30,8%
Nubank	SP	São Paulo	1.053 m²	806, 805, 804 e 803	Serviços financeiros	Típico	Outubro	IGP-M	set/23	1,4%
Subtotal Ed. Rebuças			1.053 m²							1,4%
Idemitsu	SP	São Paulo	516 m²	82	Automotivo	Típico	Maio	IPCA	mai/28	0,7%
Vago	SP	São Paulo	516 m²	81	-	-	-	-	-	0,7%
Subtotal Ed. Santa Catarina			1.032 m²							1,3%
Vago	SP	São Paulo	886 m²	84, 83, 82 e 81	-	-	-	-	-	1,2%
Subtotal Ed. Box 298			886 m²							1,2%
Total dos ativos performados			60.129 m²							78,6%
FL Plaza	SP	São Paulo	16.375 m²	40%	-	-	-	-	-	21,4%
Total dos ativos			76.504 m²							100,0%

* Locatária segue ocupando normalmente.

Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

São Paulo, SP

Edifício Rebouças



Rua Capote Valente, 39

Bairro: Pinheiros

Área Bruta Locável*: 1.053 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício:
14,56%

*Considera a participação no ativo

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial

Área Bruta Locável*: 33.610 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP

Box 298



Rua Wisard, 298

Bairro: Vila Madalena

Área Bruta Locável*: 886 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício:
28,39%

*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP

Edifício Santa Catarina



Avenida Paulista, 287

Bairro: Bela Vista

Área Bruta Locável*: 1.032 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício: 3,50%

*Considera a participação no ativo

Barueri, SP

Edifício iTower



Alameda Xingu, 350

Bairro: Alphaville Industrial

Área Bruta Locável*: 23.548 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício:
60%

*Considera a participação no ativo

Ativos Imobiliários (02/02) – Imóvel em Construção

Faria Lima Plaza (FL Plaza) – São Paulo/SP

As obras do edifício FL Plaza, com área BOMA total prevista de 40.937,08 m², permanecem em conformidade com o cronograma de entrega, sendo que o término está previsto para o 3º trimestre de 2021. Após a conclusão da transação, o Fundo deterá indiretamente 40,0% do FL Plaza.



Foto da obra em andamento

Perguntas e Respostas (01/04)

Fato Relevante 21/12/2020 – Aquisição do Itower e pagamento de sinal do FL Plaza (continua nas próximas páginas)

O XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, vem por meio deste comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou com a HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.598.815/0001-94 (“Vendedora”) a seguinte transação (“Transação”), em 18 de dezembro de 2020:

(i) o Contrato de Compra e Venda de Ações (“SPA iTower”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC 2018 II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.587.763/0001-41 (“REC 2018”), de titularidade da Vendedora, e, por conseguinte, da totalidade das cotas de emissão da SF250 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.834.978/0001-94 (“SF250”, e quando em conjunto com a REC 2018, doravante designadas “SPEs iTower”), sendo a REC 2018 titular e legítima proprietária de 100% (cem por cento) do capital social da SF250 e do domínio útil das unidades localizadas no 1º ao 15º andares e das unidades nº 1.601 e 1.602 localizadas no 16º andar, todas do Subcondomínio Torre, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado na Alameda Xingu, nº 200/350, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objetos da matrículas nº 161.223 a 161.284, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo (“iTower”); e

(ii), o Contrato de Compra e Venda de Ações (“SPA FLP” e quando em conjunto com o SPA iTower, doravante designados “SPAs”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.214.941/0001-00 (“REC 2017”), que, por sua vez, é legítima proprietária de 83.797.149 (oitenta e três milhões, setecentas e noventa e sete mil, cento e quarenta e nove) ações preferenciais da REC FARIA LIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.150.594/0001-80 (“REC FL”, e quando em conjunto com a REC 2017, doravante designadas “SPEs FLP”, bem como quando em conjunto com as SPEs iTower, doravante designadas “SPEs”), em sociedade com a VR SERVIÇOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.045.748/0001-73 (“VR”), titular de 224.293.471 (duzentas e vinte e quatro milhões, duzentas e noventa e três mil, quatrocentas e setenta e uma) ações ordinárias da REC FL, sendo a REC FL atual proprietária de imóvel com área de superfície de 9.372 m² (nove mil, trezentos e setenta e dois metros quadrados), na quadra formada pela Rua Cardeal Arcoverde, Rua Pedro Crisi, Rua Dr. Manuel Carlos Ferraz de Almeida, Rua Teodoro Sampaio e Rua Marim Garcia, em Pinheiros, situado na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 137.630, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“FLP”, e quando em conjunto com o iTower, doravante designados “Imóveis”). A REC FL está construindo sobre o Imóvel um empreendimento imobiliário do tipo corporativo, com área BOMA total estimada de 40.937,08 m² (quarenta mil, novecentos e trinta e sete vírgula zero oito metros quadrados), e área construída total de 83.087,31 m² (oitenta e três mil, oitenta e sete vírgula trinta e um metros quadrados). Uma vez finalizada a construção do FLP, com previsão de término no 3º trimestre de 2021, e realizados determinados aportes na REC FL pela REC 2017 e pela VR, a REC 2017 passará a deter 40% (quarenta por cento) do capital social da REC FL, enquanto que a VR será titular de 60% (sessenta por cento) do capital social da REC FL, sendo certo que a data de fechamento está condicionada a tal evento e demais condições precedentes a serem superadas nos termos do SPA FLP.

O Fundo pagará o preço total de R\$812.370.103,00 (oitocentos e doze milhões, trezentos e setenta mil e cento e três reais) (“Preço”) pela aquisição das SPEs da seguinte forma: (a) R\$401.095.222,52 (quatrocentos e um milhões, noventa e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos) foram pagos em 18 de dezembro de 2020, no ato de assinatura dos SPAs (“Parcela 1”); e (b) R\$411.274.880,48 (quatrocentos e onze milhões, duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos) a ser pago a prazo e de forma parcelada, conforme disposto nos SPA e brevemente descrito no Anexo I (“Saldo do Preço”).

Perguntas e Respostas (02/04)

Parte da Parcela 1, no valor de R\$151.350.000,00 (cento e cinquenta e um milhões, trezentos e cinquenta mil reais), foi pago ao Vendedor pela REC 2018, por conta e ordem do Comprador, com recursos disponíveis em seu caixa, decorrentes da emissão e liquidação de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação vigentes em relação às unidades autônomas do iTower e do contrato de locação sob condição suspensiva firmado com a SPE 250 ("CRI"). O valor obtido pela REC 2018 com a emissão e liquidação do CRI foi de R\$155.800.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões e oitocentos mil reais), dividido em duas séries: (a) R\$105.400.000,00 (cento e cinco milhões e quatrocentos mil reais), corrigidos pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,70% a.a. (cinco vírgula setenta) por cento ao ano e (b) R\$50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), corrigidos pela variação acumulada de 100% da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,50% a.a. (dois vírgula cinquenta por cento) ao ano. As duas séries serão pagas no prazo de 180 (cento e oitenta) meses, com a primeira parcela, a qual inclui amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros, vencendo no 25º mês e as demais nos meses subsequentes.

Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus: (a) aos aluguéis do iTower, desde novembro de 2020, totalizando R\$1.189.852,62 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e dois centavos) a ser paga em conjunto com a primeira parcela do prêmio de locação indicado no item (b) a seguir; (b) ao prêmio de locação relativo ao iTower, no montante total de R\$7.242.204,49 (sete milhões, duzentos e quarenta e dois mil, duzentos e quatro reais e quarenta e nove centavos), a ser pago pela Vendedora em 12 (doze) parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal iTower, (conforme definido no Anexo I), a ser paga na data do primeiro aniversário da data de fechamento do SPA iTower (que ocorreu em 18 de dezembro de 2020), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes; (c) ao prêmio de locação relativo ao FLP, no montante total de R\$14.878.480,26 (quatorze milhões, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta reais e vinte e seis centavos), a ser pago pela Vendedora em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida até o 5º dia útil do mês de janeiro de 2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e (d) do prêmio de locação relativo ao FLP, no montante total de R\$38.366.156,40 (trinta e oito milhões, trezentos e sessenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta centavos), a ser pago pela Vendedora, em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida em até 2 (dois) dias úteis contados do pagamento de cada Parcela Mensal 2 (conforme definido no Anexo I).

Cabe mencionar que 74,19% (setenta e quatro vírgula dezenove por cento) do iTower está atualmente locado na modalidade de locação típica, com base na Lei Federal n.º 8.245/1991.

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação corporativa em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade. Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$ 3,6782 por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$ 0,3065 por cota –, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional dos Imóveis no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado, ainda, 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.

Perguntas e Respostas (03/04)



Imagem 1: Faria Lima Plaza



Imagem 2: iTower

Perguntas e Respostas (04/04)

Anexo I Detalhamento do Pagamento do Saldo do Preço.

O Saldo do Preço, no valor de R\$411.274.880,48 (quatrocentos e onze milhões, duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos), será pago da seguinte forma:

- (a) o valor correspondente a R\$7.242.204,49 (sete milhões, duzentos e quarenta e dois mil, duzentos e quatro reais e quarenta e nove centavos) será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) dias úteis contados da data do primeiro aniversário da data de fechamento do SPA iTower ("Parcelas Mensais iTower");
- (b) o valor correspondente a R\$320.788.039,33 (trezentos e vinte milhões, setecentos e oitenta e oito mil e trinta e nove reais e trinta e três centavos), a ser corrigido monetariamente e ajustado conforme SPAs ("Parcela Fechamento"), será pago na data de fechamento do SPA FLP;
- (c) o valor correspondente a R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), a ser corrigido monetariamente e ajustado conforme SPAs ("Parcela Entrega Jurídica"), será pago na data da entrega jurídica do SPA FLP;
- (d) o valor correspondente a R\$14.878.480,26 (quatorze milhões, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta reais e vinte e seis centavos) será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) dias úteis contados da data de fechamento do SPA iTower (que ocorreu em 18 de dezembro de 2020) e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes ("Parcelas Mensais 1");
- (e) o valor correspondente a até R\$38.366.156,40 (trinta e oito milhões, trezentos e sessenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta centavos) será pago em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, calculadas mensalmente, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) dias úteis contados da data de pagamento da Parcela Entrega Jurídica e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes ("Parcelas Mensais 2"); e,
- (f) o valor correspondente a até R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais), que será pago à Vendedora na medida e proporção em que o Fundo receba os aluguéis que são/serão devidos pela VR, em até 5 (cinco) dias úteis contados das datas em que o Fundo efetivamente receber tais aluguéis da VR, líquido de quaisquer tributos e despesas aplicáveis a este recebimento ("Parcela VR").

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 FIIs é feita pela XPV.

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, material promocional ou publicitário, 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 CAPITALIS 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.

