



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\$ 626.411.296

Número de Cotistas:

43.771

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 julho de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,55/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 30/07/2021, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,3% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 71,01/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 8,1% se considerar o valor da 2ª emissão (R\$ 81,77/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 13/08/2021.

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPPR11 teve um volume de negociação de R\$ 26,1 milhões no mês, com média diária de R\$ 1,2 milhão, a qual representa uma queda de 40% em relação a média diária do mês anterior.

No mês de julho, destacamos os principais eventos ocorridos no Fundo: (i) nova locação do 10º andar do Edifício Ittower, com ABL de 1.519,20 m², com prazo de vigência de 60 meses a partir de 01/08/2021, para a Telefônica Cloud e Tecnologia do Brasil S.A.; (ii) primeiro contrato de locação do Edifício FL Plaza, totalizando 3.117,43 m² de ABL, com prazo de vigência de 120 meses a partir de 01/08/2021 (vide detalhes na CVM e nas páginas 9 e 10 deste relatório); e (iii) redução de 867 m² da ABL locada pela DHL, a qual saiu de 1.734 m² para 867 m², com renovação contratual por mais 36 meses.

Apesar da elevada taxa de vacância, em 46% resultado do impacto direto da pandemia e dos regimes de flexibilização da jornada presencial de trabalho, é importante pontuar o aumento gradativo das consultas por espaços vagos e de visitas nos imóveis do portfólio. Além disso, temos observado um reaquecimento da região de Alphaville, o que pode vir a beneficiar o Fundo, na medida em que seus dois imóveis situados na região possuem especificações técnicas de alto padrão e, portanto, são competidores relevantes deste mercado. Nesse sentido, a Gestora segue trabalhando de forma intensificada com a CBRE e outros parceiros para prospectar locatários e reduzir a vacância do Fundo.

Por fim, a Gestora acompanha ativamente o cronograma de execução e finalização das obras do FL Plaza, previstas para conclusão no 3º trimestre de 2021 (fotos atualizadas na página 8 deste relatório).

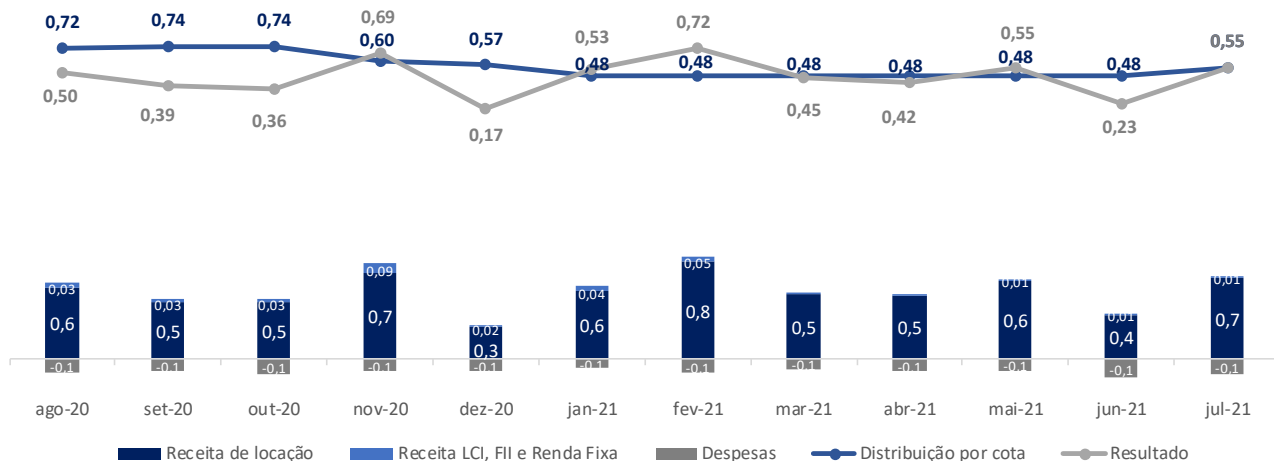
Distribuição de Rendimentos

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\$)	jul-21	2021	12 meses
Receitas¹	4.894.309	30.421.821	42.652.466
Receita de Locação	4.803.009	29.334.423	40.634.447
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	32.756	806.351	1.480.414
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	58.543	281.046	537.606
Despesas²	-868.848	-5.221.832	-7.791.854
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-868.848	-5.221.832	-7.791.854
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	4.025.461	25.199.989	34.860.612
Rendimento distribuído	4.023.894	25.094.467	41.360.684
Distribuição média por cota³	0,55	0,49	0,57

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, alugueis 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.

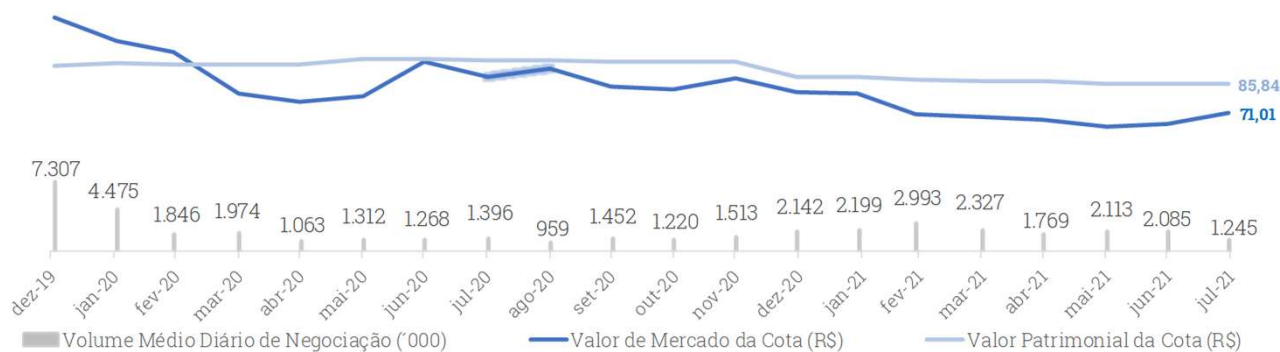
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).
Fontes: Vórtex 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:



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

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPFR11. Foram negociadas 382.156 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 26,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,2 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 71,01 por cota.

XP Properties FII	jul-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	26.135.607	298.821.755	448.436.914
Negociações (qtd. cotas)	382.156	4.245.610	6.024.126
Giro (% do total de cotas)	5,0%	57,5%	86,3%
Valor de mercado (R\$)			519.521.302,71
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\$)	jul-21 ⁵	2021 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido⁸	626.411.296	641.675.605	548.242.888
Valor Patrimonial da Cota	85,62	87,71	91,14
Valor Mercado da Cota	71,01	70,15	76,26
Resultado de capital bruto	9,84%	-8,10%	-16,91%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	184,25%	-	-
Retorno Total Bruto	9,06%	4,11%	-17,25%
IFIX	2,50%	-1,60%	3,33%
Diferença vs IFIX	6,56%	5,72%	-20,58%

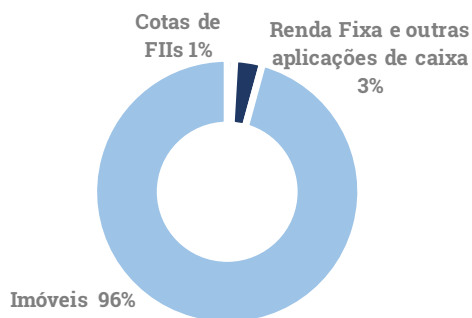
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jul-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "jul-21", em 30/12/20 para "2021", em 31/07/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/07/21. 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:

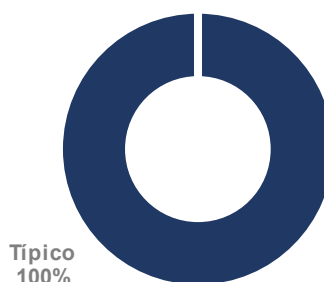


Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

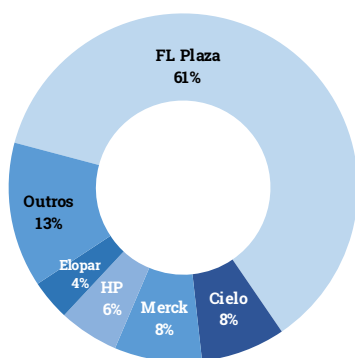


Fonte: XP Asset Management.

Fonte: XP Asset Management

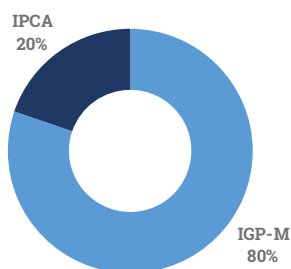
Portfólio

Locatários (% da receita imobiliária)



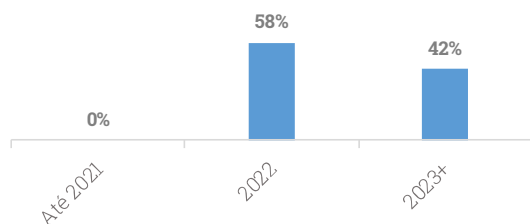
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos* (% da receita imobiliária)



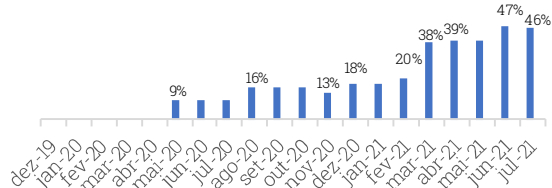
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância* (% da área bruta locável)



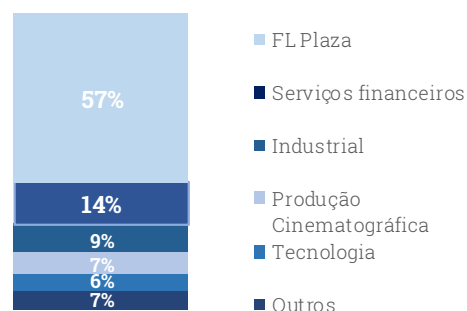
*A área objeto do prêmio de locação do FL Plaza não foi computada para fins do gráfico destacado.

Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/xpproperties

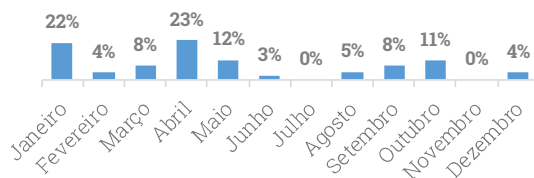
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



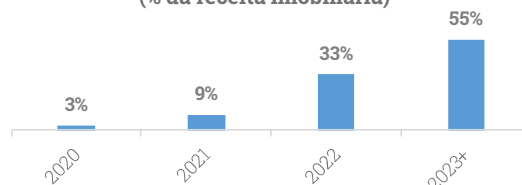
Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos* (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

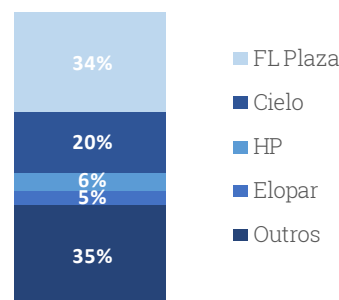
Revisão dos contratos* (% da receita imobiliária)



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

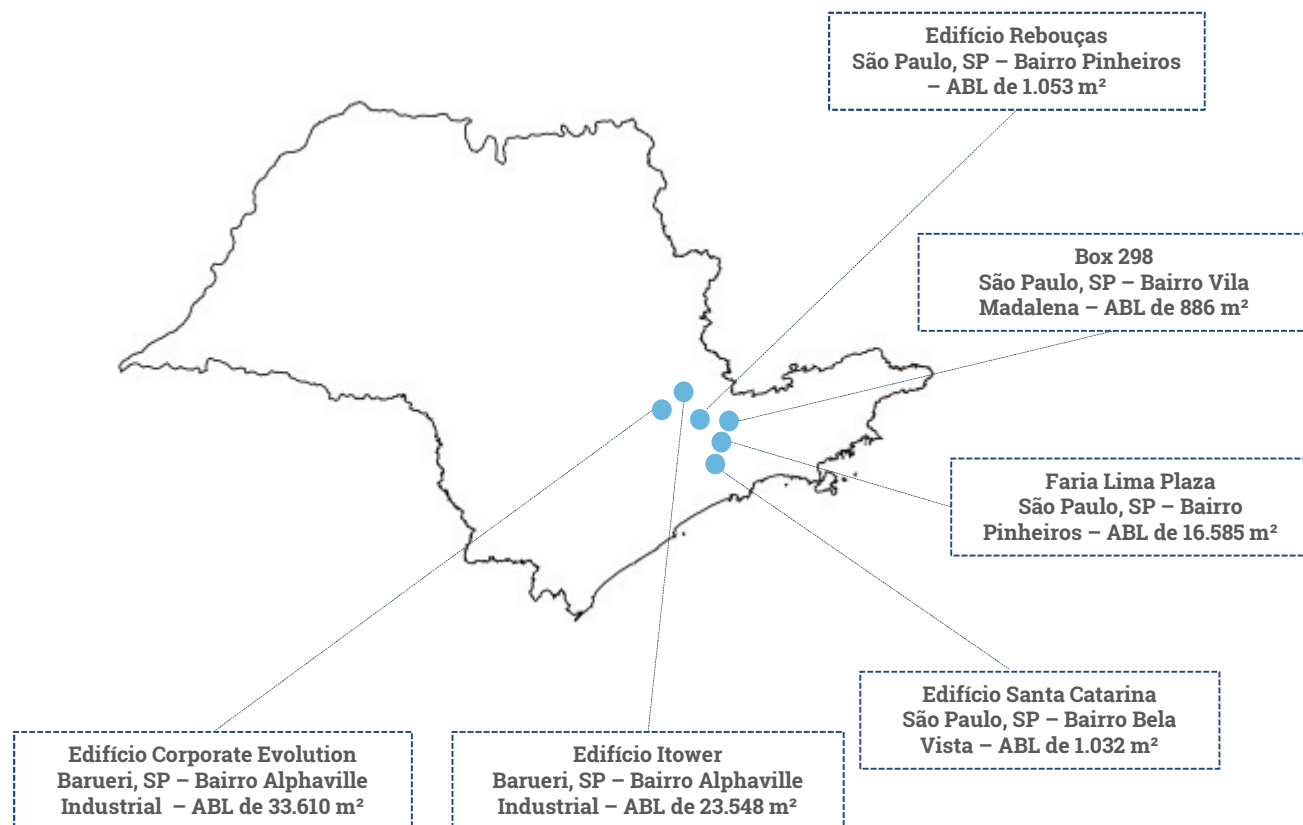
Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada (% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

Empreendimentos realizados	5	Contratos de locação*	14
Empreendimentos em construção	1	Vacância física	46%
		Inadimplência	0%
Área Bruta Locável**	76.714		

*Foi considerado para fins de "contratos de locação" o Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado no âmbito da aquisição do FL Plaza, visto que ele prevê o pagamento pelo vendedor de prêmios de locação (cfe. detalhado no Fato Relevante de 21/12/2020).

**Inclui a fração ideal de 40,0% do FL Plaza.

Obrigações do Fundo

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Itower *	ISEC	20L0456514	115,43	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal *
CRI - Itower **	ISEC	20L0456719	52,07	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal **
CRI - Evolution ***	ISEC	21F0097589	160,00	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ***

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo a pagar (R\$'MM)	Emissão	Prazo (****)	Vcto.	Periodicidade
SPA - Itower	HSI V Real Estate - FIP	7,24	dez/20	1 ano	dez/22	Mensal

(*) (**) 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. As garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

(***) A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 primeiros meses. As garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

(****) O saldo de R\$ 7,24 milhões será pago em 12 vezes e a competência da primeira parcela será em dez/21. O Fundo já possui esse valor em caixa.

Observação adicional: conforme Fatos Relevantes publicados em 18/12/2020 e em 17/06/2021, existem condições precedentes e suspensivas a serem cumpridas pelo Vendedor do FL Plaza que, após o seu cumprimento, ensejará a obrigação do Fundo de liquidar o saldo restante do preço do FL Plaza no valor de R\$ 246.754.940,63, dos quais R\$ 150.000.000,00 correspondem a uma emissão de CRI (IF 21F0097247), com as seguintes características: prazo de 5 anos a contar de 16/06/2021, taxa remuneratória de IPCA+5,50% a.a., carência de 36 meses de juros remuneratórios e atualização monetária e o vencimento do principal é em 20/05/2026 (bullet).

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	9.800 m²	31, 25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	12,8%
Elopar	SP	Barueri	2.571 m²	20, 1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	3,4%
Vago	SP	Barueri	1.767 m²	29	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	28	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	27	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	26	-	-	-	-	-	2,3%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IGP-M	jan/26	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	18	-	-	-	-	-	2,3%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Outubro	IGP-M	jun/26	2,3%
DHL	SP	Barueri	867 m²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/24	1,1%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.301 m²	1203, 1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,5%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,1%
Stefanini	SP	Barueri	434 m²	1204	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	0,6%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							43,8%
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,0%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,0%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,0%
Vivo	SP	Barueri	1.519 m²	10	Telefonia	Típico	Agosto	IGP-M	jul/26	2,0%
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	1.519 m²	2	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	1	-	-	-	-	-	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	IPCA	ago/25	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,0%
Subtotal Ed. Itower			23.548 m²							30,7%
Nubank	SP	São Paulo	1.053 m²	806, 805, 804 e 803	Serviços financeiros	Típico	Outubro	IGP-M	set/23	1,4%
Subtotal Ed. Rebouças			1.053 m²							1,4%
Vago	SP	São Paulo	516 m²	82	-	-	-	-	-	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							78,4%
FL Plaza	SP	São Paulo	16.585 m²	40%	-	-	-	-	-	21,6%
Total dos ativos			76.714 m²							100,0%

* Contrato vigente por prazo indeterminado.

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 41.463,63 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 será detentor de 40,0% das cotas da sociedade de propósito específico que é titular direta do FL Plaza.



Fotos do Edifício FL Plaza

Perguntas e Respostas (01/02)

Comunicado ao Mercado – Nova Locação – Telefônica Cloud e Tecnologia do Brasil S.A.

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 n.º 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 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, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, 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 SF 250 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.834.978/0001-94 ("SPE 250"), cujas cotas são 100% de titularidade do Fundo, celebrou nesta data o Contrato de Sublocação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato") com a Telefônica Cloud e Tecnologia Do Brasil S.A., empresa de cloud solutions, relativo à integralidade do 10º pavimento, subdivido em 4 (quatro) conjuntos ("Conjuntos 10º") do Condomínio Empresarial Iguatemi Alphaville ("Edifício Itower"), localizado em Barueri/SP, no bairro de Alphaville, com área bruta locável de 1.519,20 m² (um mil e quinhentos e dezenove vírgula vinte metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 01/08/2021.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,3194 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0139 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Cabe destacar que o Contrato irá reduzir em 2,5 pontos percentuais a vacância atual do Fundo, considerando o último Relatório Gerencial divulgado na CVM.

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, 27 de julho de 2021.

Perguntas e Respostas (02/02)

Comunicado ao Mercado – Nova Locação

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 n.º 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 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, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, 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 do 10º pavimento, subdividido em 2 (dois) conjuntos ("Conjuntos 10º"), e o conjunto 1102 do 11º pavimento ("Conjunto 11º") do Edifício Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo/SP, com áreas BOMA correspondentes a, respectivamente, 2.072,18 m² (dois mil e setenta e dois vírgula dezoito metros quadrados) e 1.045,25 m² (um mil e quarenta e cinco vírgula vinte e cinco metros quadrados), totalizando, portanto, 3.117,43 m² (três mil, cento e dezessete vírgula quarenta e três metros quadrados) de área BOMA, com prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses a partir de 01/08/2021 ("Prazo").

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando (1) a soma dos recebíveis 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\$ 0,3068 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0281 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, 02 de agosto de 2021.

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 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. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br.



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI:

ri@xpasset.com.br

www.xpasset.com.br/xpproperties

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br