XP PROPERTIES FII

Agosto 2022

XPPR11

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$ 555.483.607,86

Número de Cotistas:
68.162

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 agosto de 2022, foi declarada a distribuição de R$ 0,30/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 31/08/2022, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 7,2% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R$ 50,09/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 15/09/2022. A Gestora e o Administrador buscam, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa no semestre.

Conforme fato relevante publicado no dia 09/08/2022, o Fundo realizou a assinatura do termo de fechamento, formalizando a entrega jurídica do SPA da compra indireta do FL Plaza (vide detalhes na CVM e na página 8 deste relatório). Dessa forma, os gráficos deste relatório refletem a consolidação da participação do Fundo no FL Plaza.

Com relação ao setor de lajes corporativas, apesar de se ter presenciado certa movimentação de locatários ao longo dos últimos semestres, ela se mostrou bastante aquém das expectativas do mercado no geral (o que não seria uma exclusividade do Fundo) como consequência direta do legado trazido pela pandemia (racionalização/otimização de custos, home office, sistema híbrido de trabalho, revisão do planejamento estratégico das companhias, processos decisórios mais lentos diante do contexto de incerteza, etc.) e pelo contexto macroeconômico desfavorável (pressão inflacionária global, incertezas sobre os rumos da economia e política doméstica, encarecimento das linhas de crédito, entre outras questões). Em adição, nos últimos meses o Fundo sofreu impactos da exacerbação da concorrência decorrente do excesso de oferta de espaços e pressão baixista de preços, principalmente nas regiões de Alphaville e de São Paulo. As páginas 9 e 10 deste relatório apresentam maiores detalhes sobre o mercado e a estratégia de locação das lajes.

Distribuição de Rendimentos

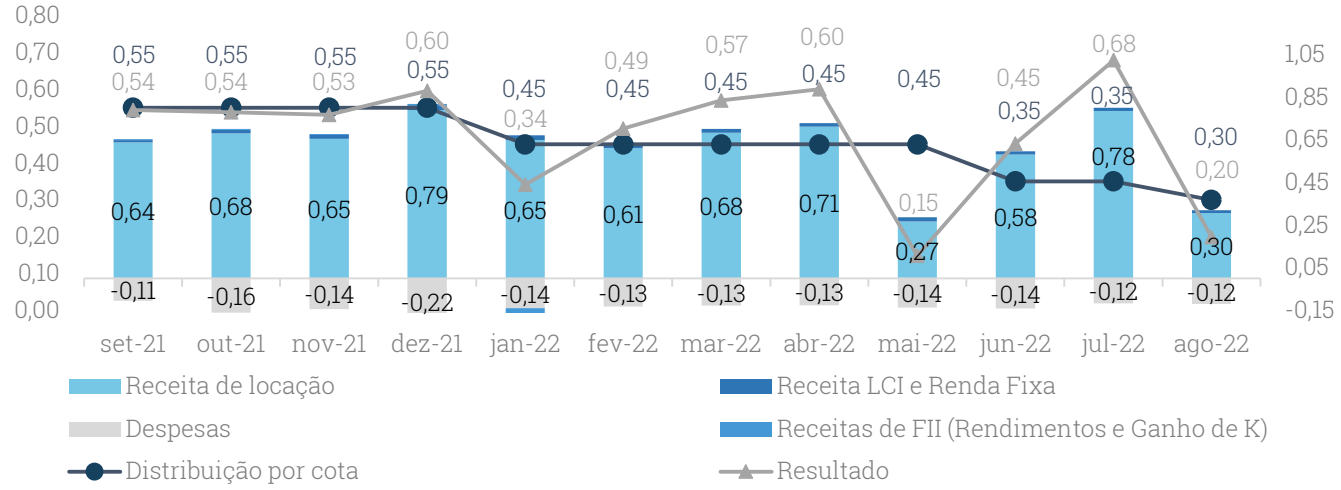
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R$)	ago-22	2022	12 meses
Receitas[1]	**2.331.448**	**33.133.479**	**53.909.188**
Receita de Locação	2.223.392	33.481.644	53.638.526
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	0	35.605	169.477
Resultado com venda de FIIs	0	-1.406.646	-1.406.646
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	108.056	1.022.876	1.507.831
Despesas[2]	**-882.344**	**-7.671.227**	**-12.304.480**
Despesas Imobiliárias	-604.890	-4.669.763	-6.552.105
Despesas Operacionais	-277.454	-3.001.464	-5.752.375
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	**1.449.105**	**25.462.252**	**41.604.708**
Rendimento distribuído[3]	**2.194.851**	**23.777.556**	**39.873.132**
Distribuição média por cota	**0,30**	**0,41**	**0,45**

[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, condomínio, 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, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. ³Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

Resultado Financeiro

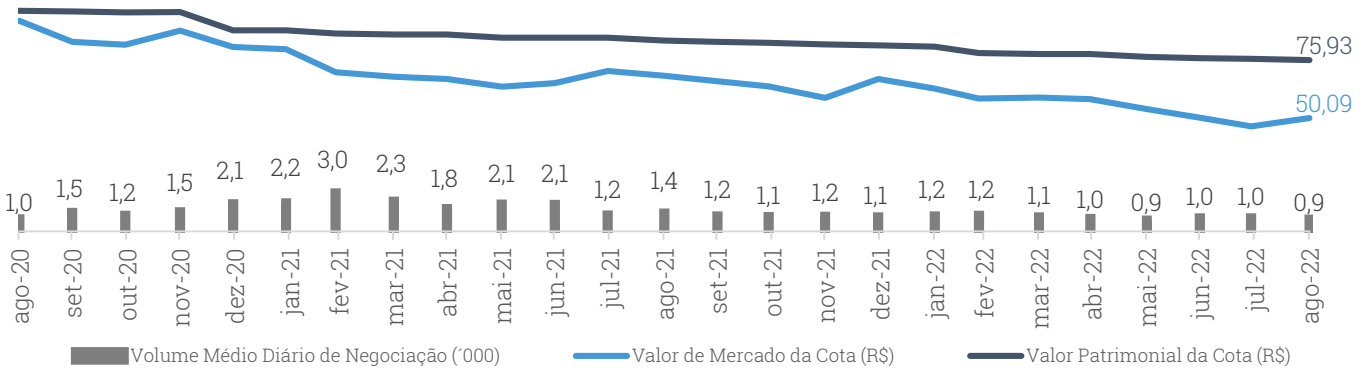
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[3] O 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 cotas:



Observações: (i) o IPO do Fundo ocorreu em dez/19.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPPR11. Foram negociadas 464.383 cotas no período, movimentando um volume de R$ 21,7 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 1,0 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 50,09 por cota.

XP Properties FII	ago-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$)	21.683.448	175.527.606	270.331.820
Negociações (# cotas)	464.383	3.176.235	4.641.435
Giro[4]	5,9%	47,9%	73,8%
Valor de mercado (R$)			366.467.005
Cotas (#)			7.316.171

[4] Calculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

Rentabilidade

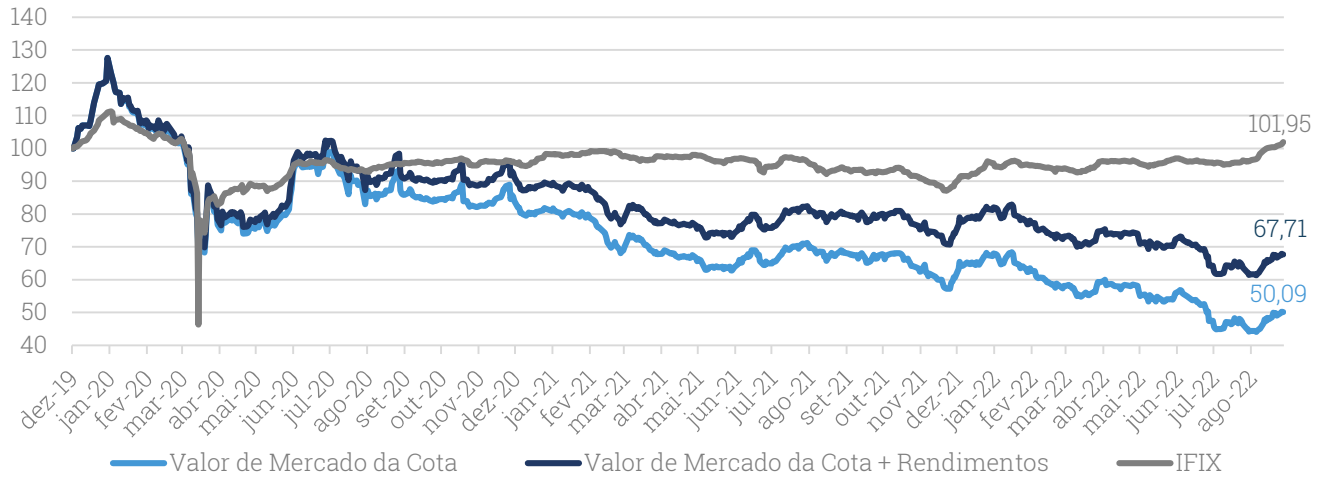
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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	ago-22[5]	2022[6]	12 meses[7]
Patrimônio Líquido[8]	555.483.608	575.618.440	588.652.660
Valor Patrimonial (cota)	75,93	78,68	80,46
Valor Mercado (cota)	50,09	55,27	58,45
Ganho de capital bruto	9,26%	-20,57%	-19,48%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	146,41%	-	-
Retorno Total Bruto	8,54%	-21,42%	-16,94%
IFIX	5,76%	6,10%	8,22%
Diferença *vs* IFIX	2,79%	-27,52%	-25,16%

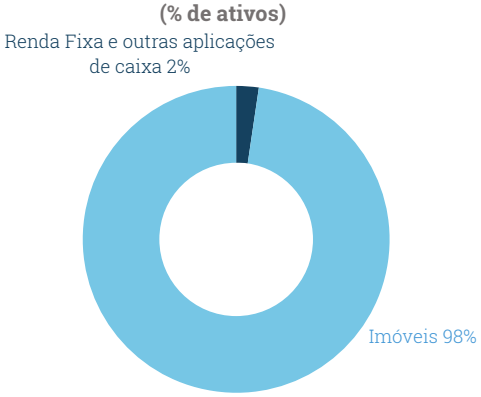
[5]Valor de fechamento. [6]Média do período. [7]Média do período. [8]Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2022" e "12 meses. [9]Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "ago-22", em 30/12/21 para "2022", em 31/08/21 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/08/22.
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 e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



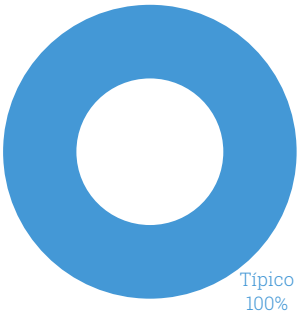
Portfólio

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

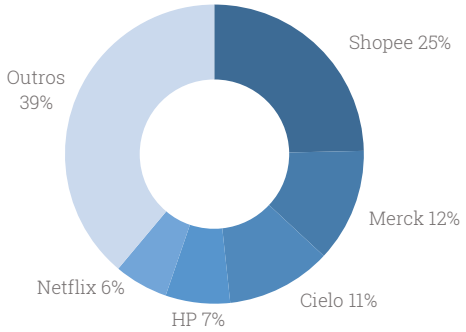
Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



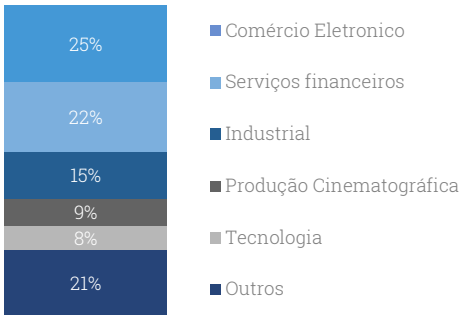
[10]Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

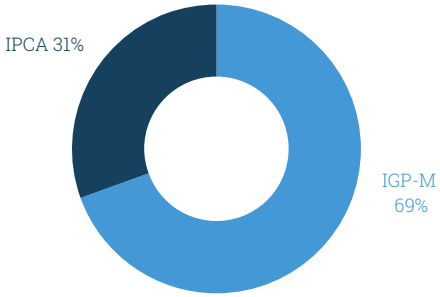
Locatários
(% da receita imobiliária[10])



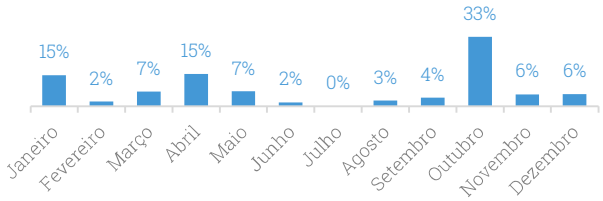
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária[10])



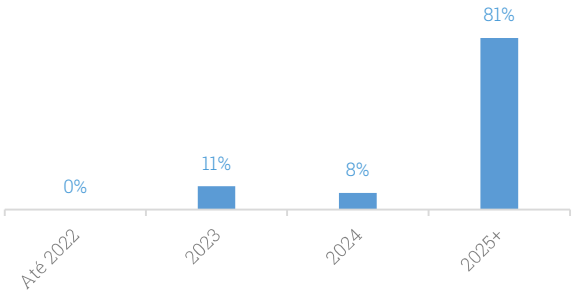
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



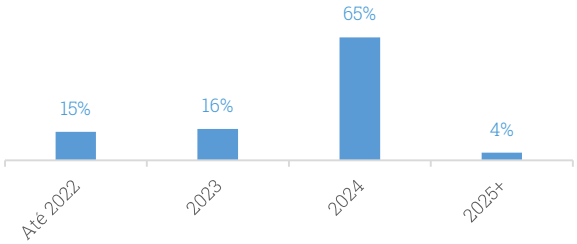
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

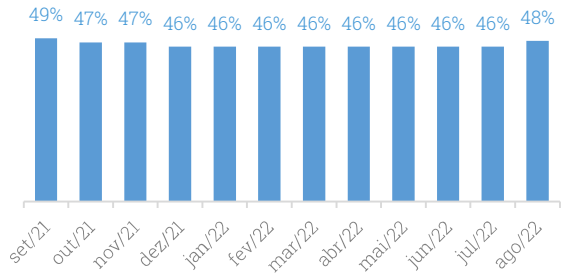


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

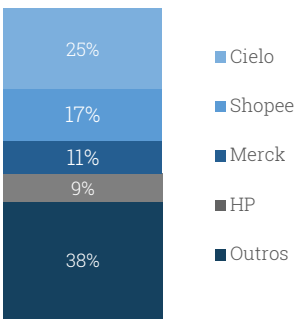


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

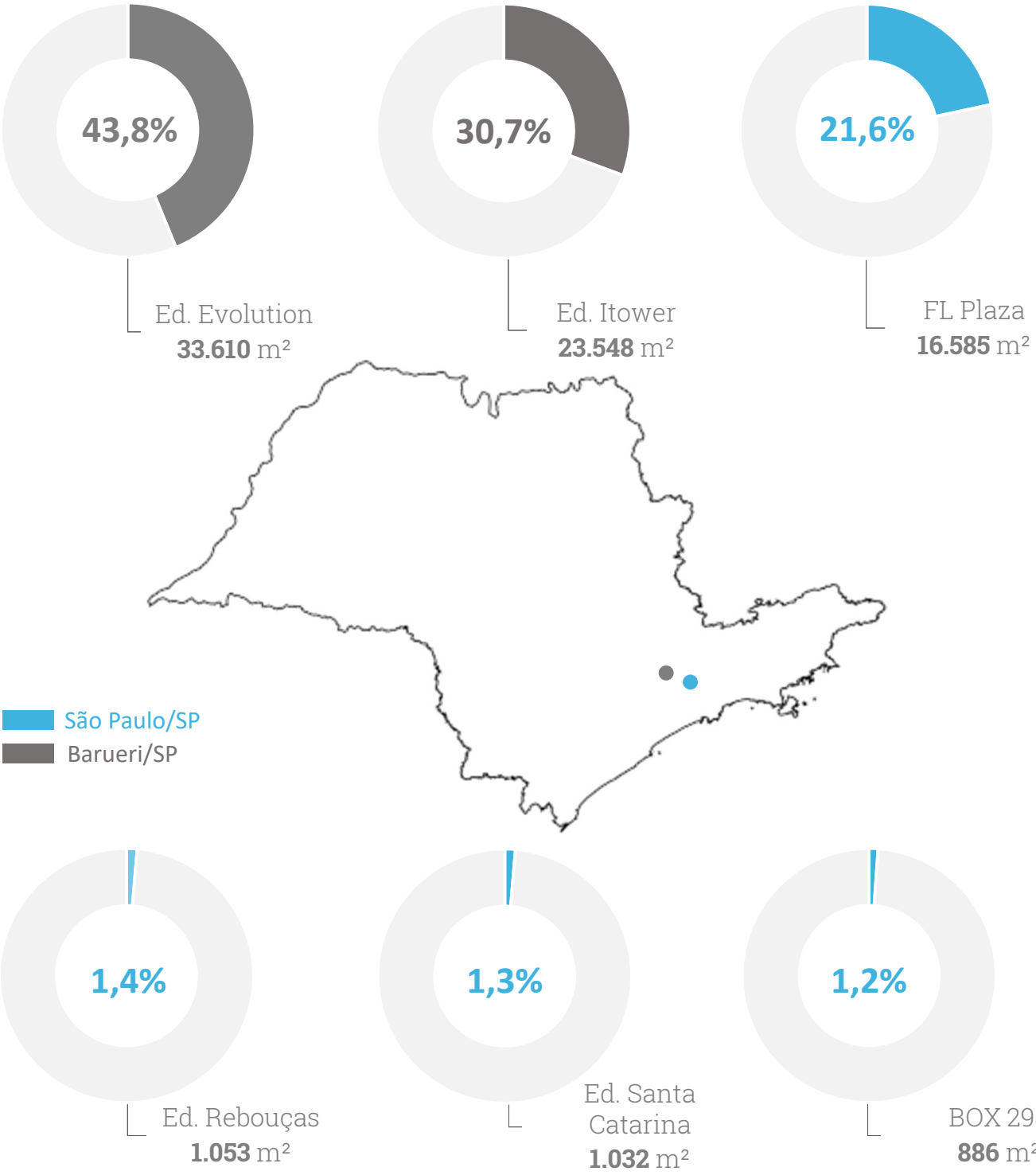
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

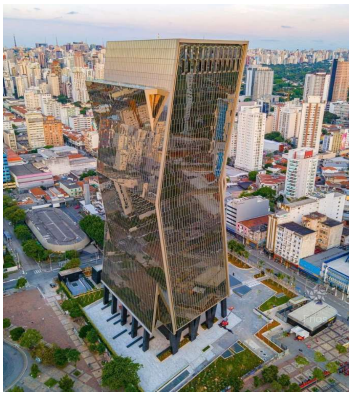
Imóveis performados	**6**	Número de Locatários	**18**
Conjuntos prontos	**219**	Inadimplência (% da receita média)	**0,0%**
Empreendimentos em Construção	**0**	Vacância física²	**48,0%**
Área construída	**76.714 m²**	Vacância financeira	**0%**

Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários (01/01) – Imóveis Performados

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). Alguns ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, mercado livre de energia e iluminação em LED das áreas comuns. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.

São Paulo, SP
Edifício Faria Lima Plaza



Av. Brig. Faria Lima, 949
Bairro: Pinheiros
Área Bruta Locável*: 16.585 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 40,00%

*Considera a participação no ativo

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

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	8.655 m²	25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	11,3%
Elopar	SP	Barueri	867 m²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,1%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	31	-	-	-	-	-	1,5%
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%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	20	-	-	-	-	-	2,3%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IPCA	jan/26	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 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%
Vivo	SP	Barueri	760 m²	103 e 104	Telefonia	Típico	Novembro	IGP-M	out/26	1,0%
Vivo	SP	Barueri	760 m²	101 e 102	Telefonia	Típico	Outubro	IGP-M	out/26	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1602 e 1601	-	-	-	-	-	1,0%
Diase	SP	Barueri	760 m²	1204 e 1203	Construção Civil	Típico	Setembro	IPCA	set/24	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%**
Ocean	SP	São Paulo	1.032 m²	81 e 82	Transporte	Típico	Dezembro	IPCA	nov/26	1,3%
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%**
Shopee	SP	São Paulo	5.683 m²	2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	Comércio Eletronico	Típico	Outubro	IGP-M	ago/28	7,4%
Cescon	SP	São Paulo	1.251 m²	10 e 1101	Serviços	Típico	Novembro	IPCA	set/31	1,6%
Warren	SP	São Paulo	814 m²	9	Serviços financeiros	Típico	Março	IPCA	fev/27	1,1%
Vago	SP	São Paulo	422 m²	1102	-	-	-	-	-	0,6%
Vago	SP	São Paulo	837 m²	12	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	868 m²	14	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	848 m²	15	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	825 m²	16	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	857 m²	17	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	837 m²	18	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	816 m²	19	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	796 m²	20	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	831 m²	21	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	865 m²	22	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	35 m²	Loja	-	-	-	-	-	0,0%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			**16.585 m²**							**21,6%**
Total dos Ativos			**76.714 m²**							**100,0%**

Perguntas e Respostas

Fato Relevante – Assinatura do termo de fechamento Ed. Faria Lima Plaza

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 DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05.425-020, 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, em linha com os Fatos Relevantes ("FR") divulgados ao mercado em 18 de dezembro de 2020 e em 17 de junho de 2021, finalizou nesta data com a HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 21.598.815/0001-94 ("Vendedora"), a assinatura do Termo de Fechamento ("Termo de Fechamento"), formalizando a entrega jurídica do SPA FLP (conforme definido no FR de 17/06/2021), com a transmissão para o Fundo da titularidade de 100% (cem por cento) das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.214.941/0001-00 ("REC 2017"), titular de 40,00% (quarenta por cento) das frações ideais do Edifício Faria Lima Plaza, com obras concluídas e área BOMA total de 41.463,63 m² (quarenta e um mil, quatrocentos e sessenta e três vírgula sessenta e três metros quadrados).

Conforme ainda divulgado no FR de 17/06/2021, a REC 2017 emitiu e liquidou em 16/06/2021, o CRI REC 2017, no montante de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,50% a.a. (cinco vírgula cinquenta por cento ao ano), de forma que o saldo devedor atual é de R$ 179.269.350,11 (cento e setenta e nove milhões, duzentos e sessenta e nove mil, trezentos e cinquenta reais e onze centavos). O CRI REC 2017 prevê carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses e prazo de 5 (cinco) anos contados da data de liquidação, sendo que a amortização de principal ocorrerá em uma única parcela, no vencimento do CRI REC 2017.

Conforme previsto no Termo de Fechamento, em relação às obrigações do SPA FLP mencionadas no FR de 17/06/2021: (i) resta ainda pendente de pagamento de parte do preço pelo Fundo no valor total de R$ 70.790.401,10 (setenta milhões, setecentos e noventa mil, quatrocentos e um reais e dez centavos), atualizado até a data-base de 30 de abril de 2022 (inclusive); e (ii) os prêmios de locação já foram integralmente pagos ao Fundo. Em relação ao SPA iTower, não restam obrigações pendentes ou valores em aberto.

Considerando todos os Fatos Relevantes divulgados sobre novas locações no FL Plaza, bem como as atualizações comerciais trazidas ao longo dos últimos relatórios gerenciais publicados na CVM, destacamos que a taxa de ocupação atual do FL Plaza é de 47% (quarenta e sete por cento). A Gestora atua ativamente na prospecção de locatários e conta com o apoio da CBRE e demais parceiros, com vistas à redução da vacância do FL Plaza e demais imóveis do Fundo.

Reforçamos que 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.

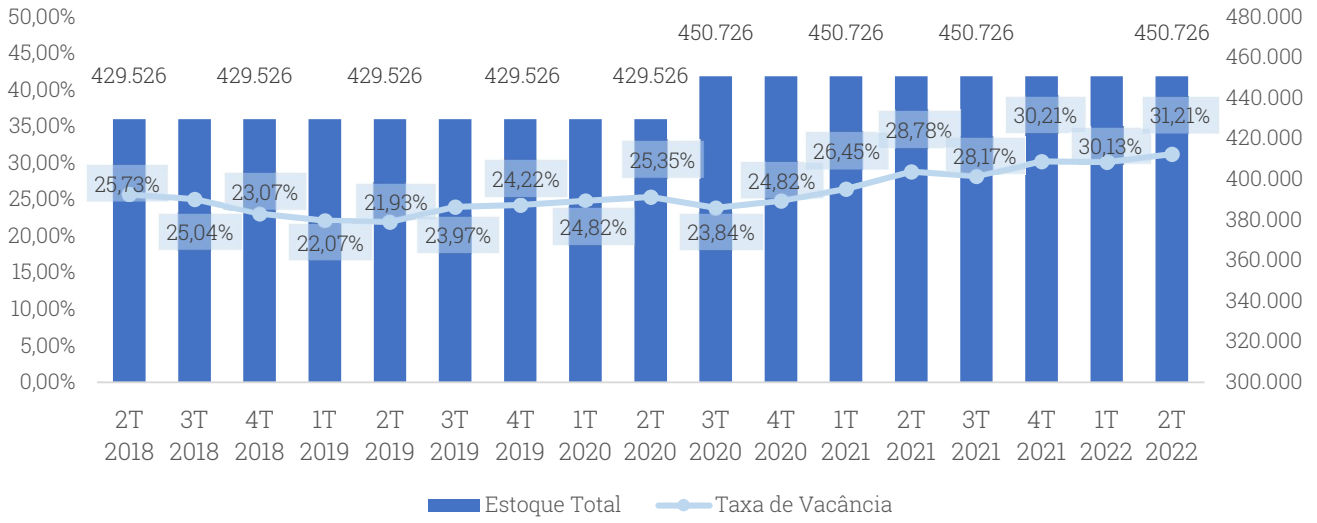
Imagens do Edifício Faria Lima Plaza (FL Plaza)

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

Atualização de Mercado (01/02)

Atualizações – Mercado de Lajes Corporativas na região de Alphaville (Barueri/SP)

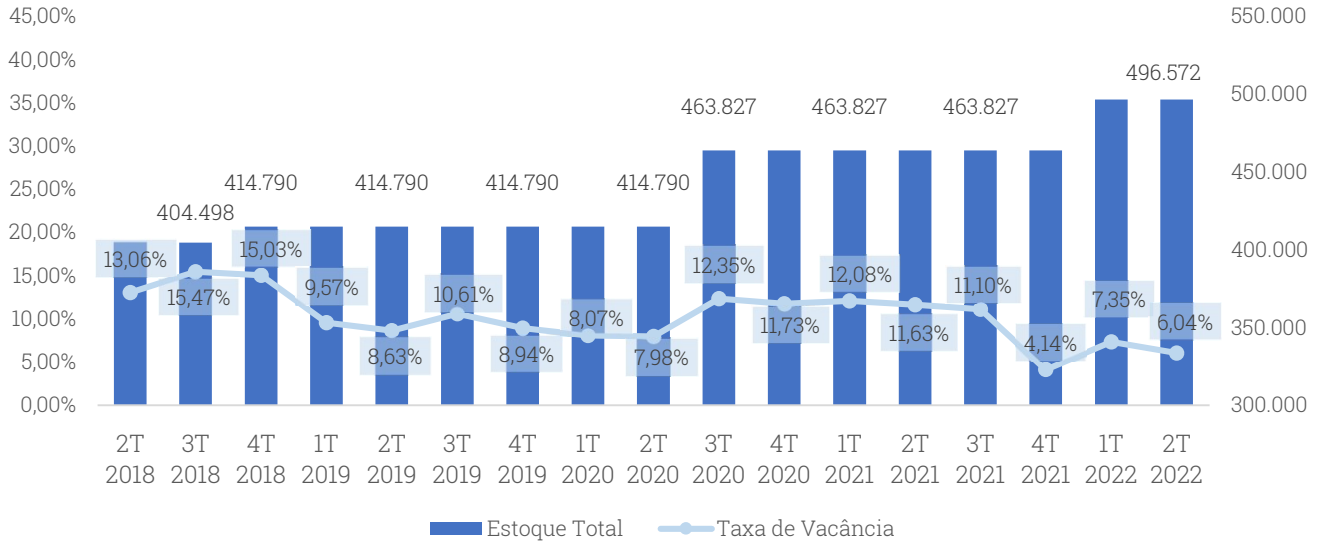
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~31% no 2º trimestre de 2022. A oferta atual é de 450.726 m² e está em consonância com o trimestre anterior, indicando que o setor de lajes corporativas da região segue sem novas entregas.



Fonte: SiiLA (2T22)

Atualizações – Mercado de Lajes Corporativas na região da Faria Lima (São Paulo/SP)

Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região da Faria Lima em São Paulo/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância reduziu para ~6% no 2º trimestre de 2022. A oferta atual é de 496.572 m².

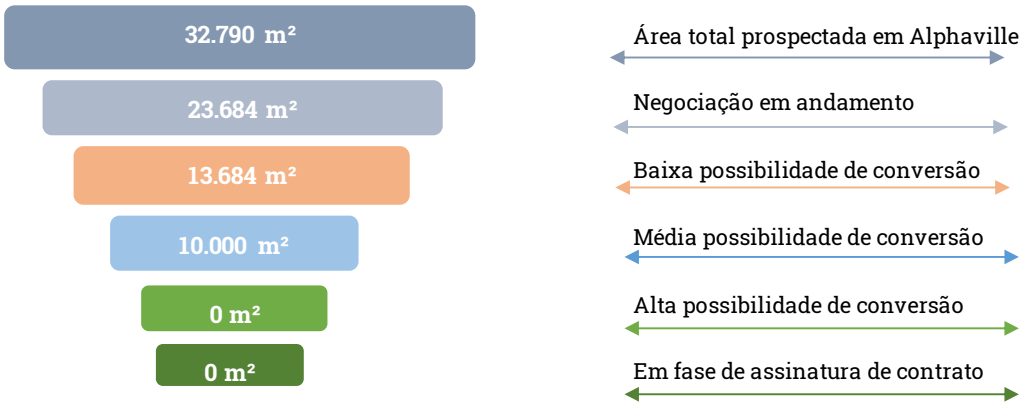


Fonte: SiiLA (2T22)

Mapa de Ações e Negociações em Andamento

Região de Alphaville (Edifício Corporate Evolution e Edifício iTower) – Comercialização

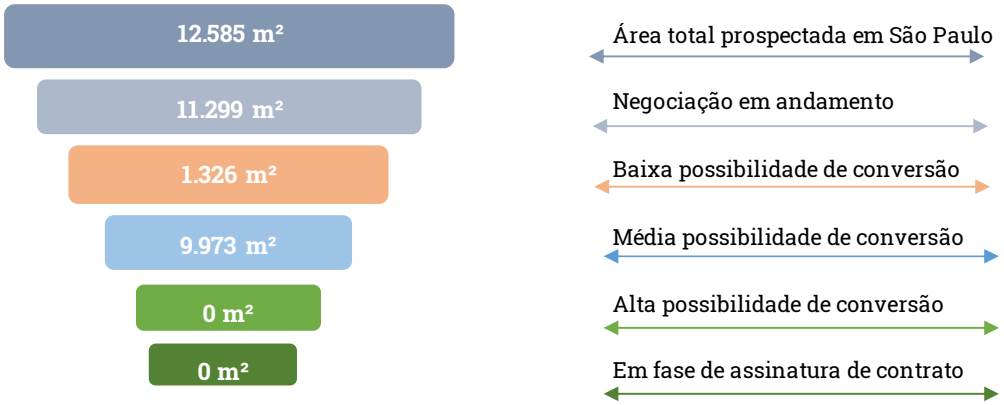
Conforme ilustrado abaixo, as visitas com **média** probabilidade de conversão nos imóveis situados em Alphaville totalizaram 10.000,0 m², o que corresponde a 39% da vacância do Fundo situada nesta região.



Fonte: CBRE; XP Asset Management

Região da Faria Lima e São Paulo (Faria Lima Plaza e BOX 298) – Comercialização

Os imóveis situados no município de São Paulo seguiram a mesma dinâmica e receberam visitas com **média** probabilidade de conversão para 9.973,0 m², o que corresponde a 103% da vacância do Fundo situada nesta região (a qual já inclui a participação do Fundo no FL Plaza).



Fonte: CBRE; XP Asset Management

Como informado no último relatório, nos últimos 12 meses, junto à CBRE, foram conduzidos 81 processos de locação; entretanto, eles se mostraram infrutíferos em virtude principalmente das seguintes questões: (i) preferência por outra região (principalmente no município de São Paulo, no qual existem regiões com excesso de oferta e pressão baixista de preço); (ii) suspensão ou cancelamento do processo em virtude da adoção do sistema híbrido de trabalho, resistência de colaboradores ao retorno presencial, incertezas econômicas e políticas, entre outros fatores; e (iii) prolongamento da análise e tomada de decisão em decorrência das considerações elencadas anteriormente.

Em virtude dos pontos supracitados, é possível evidenciar que, sob a ótica da oferta, o mercado de lajes corporativas de Alphaville segue desafiador – com demanda escassa, sobreoferta e pressão baixista de preço. Por outro lado, com a exígua oferta na Faria Lima, majora-se o poder de barganha dos proprietários de imóveis situados nesta região.

Contas a pagar

Abaixo, relação contemplando todas as securitizações vinculadas com o XP Properties:

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Itower [1]	ISEC	20L0456514	138,92	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal [1]
CRI - Itower [2]	ISEC	20L0456719	59,16	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal [2]
CRI - Evolution [3]	ISEC	21F0097589	195,81	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal [3]
CRI – REC 2017 *	ISEC	21F0097247	177,15	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			**571,04**					

(*) O XP Properties detém 100% das ações da REC 2017, a qual possui um "contas a pagar" vinculado com a aquisição do Ed. Faria Lima Plaza (consulte o Fato Relevante de 17/06/2021 para maiores informações).

[1] [2] 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.

[3] 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.

Observação adicional: Conforme divulgado no FR de 17/06/2021, a REC 2017 emitiu e liquidou em 16/06/2021, o CRI REC 2017, no montante de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,50% a.a. O CRI possui 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).

Conforme previsto no Termo de Fechamento, em relação às obrigações do SPA FLP mencionadas no FR de 17/06/2021, resta ainda pendente de pagamento de parte do preço pelo Fundo no valor total de aproximadamente R$ 70,79 milhões atualizado até a data-base de 30 de abril de 2022.

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R$´MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	70,79

Fonte: XP Asset Management

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 n° 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 CO M INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S UPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br. Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos