



## 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\$ 546.735.173,04

### Número de Cotistas:

70.082

### 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 outubro de 2022, foi declarada a distribuição de R\$ 0,30/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 31/10/2022, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 8,65% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 41,60/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 16/11/2022. 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.

Com relação ao setor de lajes corporativas, a movimentação de locatários e o nível de absorção dos estoques de áreas vagas seguem 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 ainda desfavorável (pressão inflacionária global, incertezas sobre os rumos da economia 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 8 e 9 deste relatório apresentam maiores detalhes sobre o mercado e a estratégia de locação das lajes, sendo certo que, em comparação com o último relatório gerencial divulgado, evidenciou-se aumento das áreas em negociação, sobretudo no Ed. Faria Lima Plaza. Qualquer novidade será tempestivamente comunicada ao mercado.

## Distribuição de Rendimentos

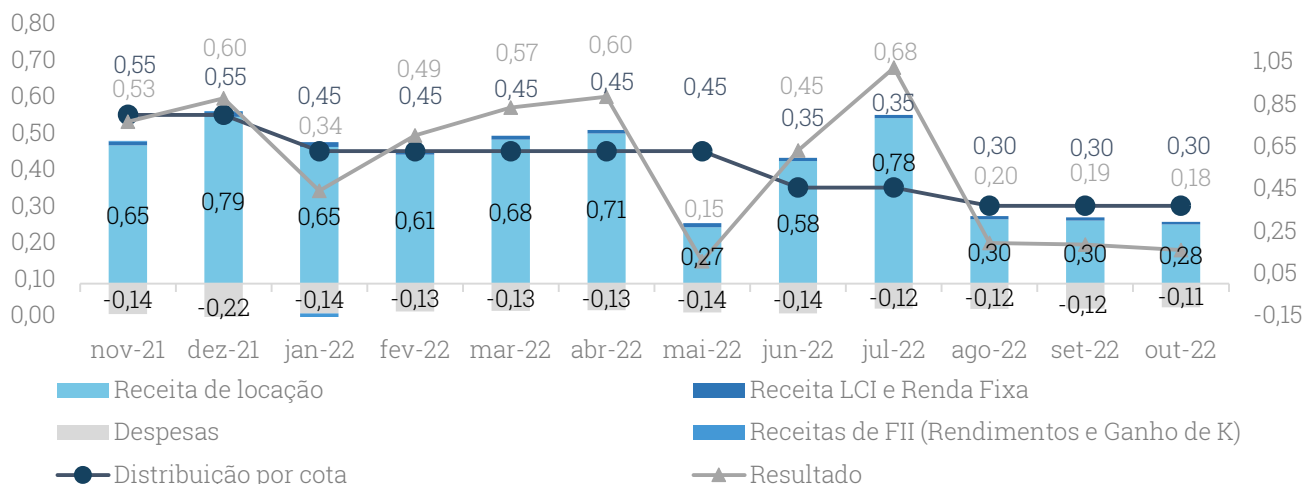
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

| Fluxo Financeiro (R\$)                    | out-22           | 2022              | 12 meses           |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>               | <b>2.132.933</b> | <b>37.555.940</b> | <b>48.461.015</b>  |
| Receita de Locação                        | 2.040.806        | 37.694.847        | 48.235.081         |
| Lucros Imobiliários                       | 0                | 0                 | 0                  |
| Receitas Rendimentos FII                  | 0                | 35.605            | 103.965            |
| Resultado com venda de FIIs               | 0                | -1.406.646        | -1.406.646         |
| Receitas CRI                              | 0                | 0                 | 0                  |
| Receitas LCI e Renda Fixa                 | 92.126           | 1.232.135         | 1.528.615          |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>               | <b>-824.447</b>  | <b>-9.367.815</b> | <b>-12.036.751</b> |
| Despesas Imobiliárias                     | -547.219         | -5.784.345        | -6.740.049         |
| Despesas Operacionais                     | -277.228         | -3.583.470        | -5.296.702         |
| Reserva de Contingência                   | 0                | 0                 | 0                  |
| <b>Resultado</b>                          | <b>1.308.486</b> | <b>28.188.125</b> | <b>36.424.264</b>  |
| <b>Rendimento distribuído<sup>3</sup></b> | <b>2.194.851</b> | <b>28.167.258</b> | <b>36.215.046</b>  |
| <b>Distribuição média por cota</b>        | <b>0,30</b>      | <b>0,39</b>       | <b>0,41</b>        |

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

## Resultado Financeiro

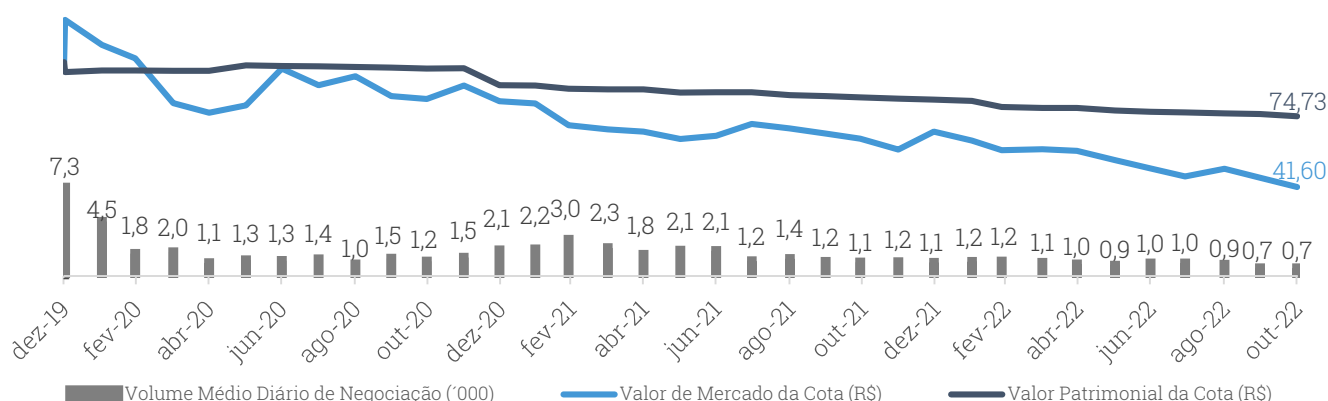
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>3</sup> 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 300.285 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 13,2 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,7 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 41,60 por cota.

| XP Properties FII      | out-22     | 2022        | 12 meses    |
|------------------------|------------|-------------|-------------|
| Presença em pregões    | 100%       | 100%        | 100%        |
| Volume negociado (R\$) | 13.156.686 | 203.209.753 | 249.535.260 |
| Negociações (# cotas)  | 300.285    | 3.786.551   | 4.528.457   |
| Giro <sup>4</sup>      | 4,3%       | 66,8%       | 82,0%       |
| Valor de mercado (R\$) |            |             | 304.352.714 |
| Cotas (#)              |            |             | 7.316.171   |

<sup>4</sup> Cálculo 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.

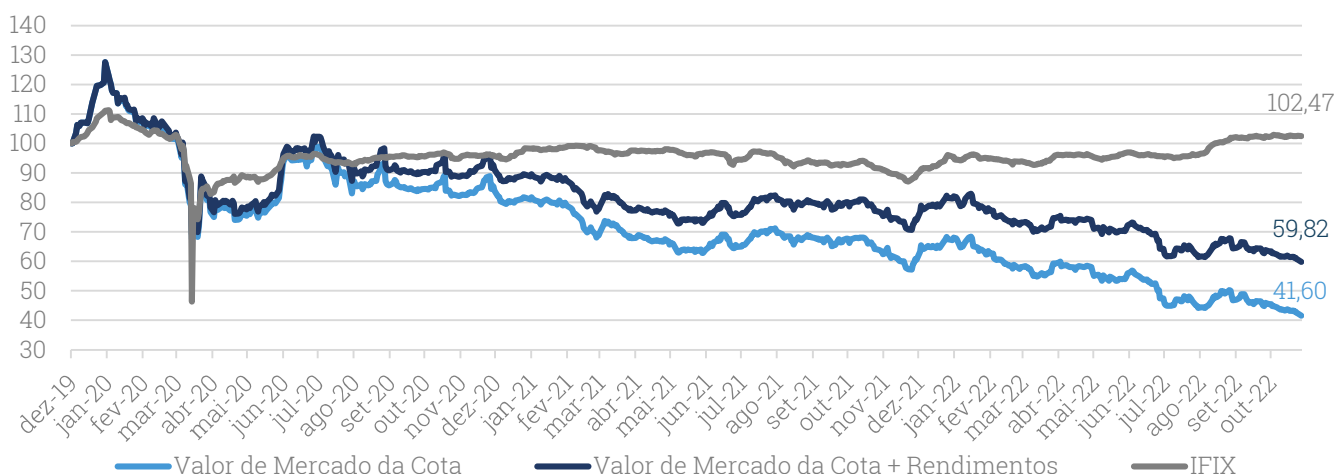
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

| XP Properties FII               | out-22 <sup>5</sup> | 2022 <sup>6</sup> | 12 meses <sup>7</sup> |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido <sup>8</sup> | 546.735.173,04      | 571.360.142       | 577.890.827           |
| Valor Patrimonial (cota)        | 74,73               | 78,10             | 78,99                 |
| Valor Mercado (cota)            | 41,60               | 53,31             | 54,85                 |
| Ganho de capital bruto          | -8,30%              | -33,20%           | -30,38%               |
| TIR Bruta (% a.a.) <sup>9</sup> | -                   | -                 | -                     |
| Retorno Total Bruto             | -8,71%              | -34,44%           | -21,77%               |
| IFIX                            | 0,00%               | 6,63%             | 11,77%                |
| Diferença vs IFIX               | -8,71%              | -41,08%           | -33,54%               |

<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2022" e "12 meses". <sup>9</sup>Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "out-22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "out-22", em 30/12/21 para "2022", em 29/10/21 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/10/22.

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:

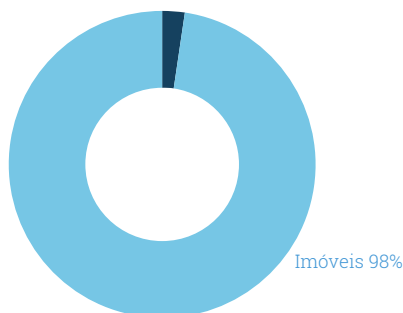


## Portfólio

### Investimento por classe de ativo

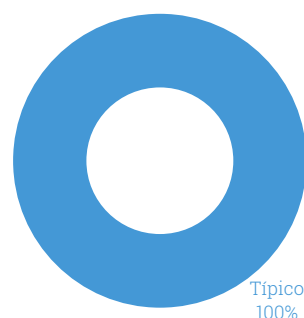
(% de ativos)

Renda Fixa e outras aplicações de caixa 2%



### Tipologia dos contratos

(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)

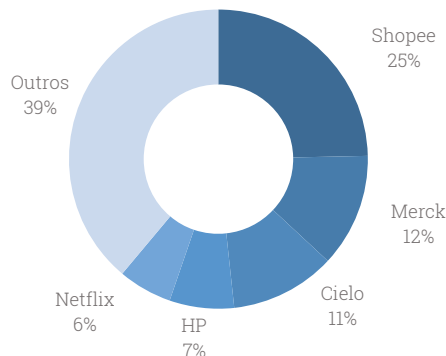


Fonte: XP Asset Management

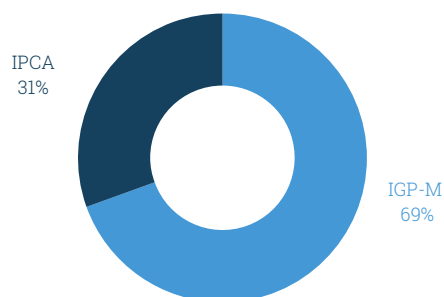
<sup>10</sup>Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.  
 Fonte: XP Asset Management

**Portfólio**

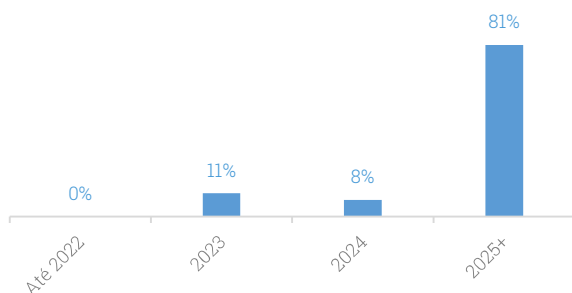
**Locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



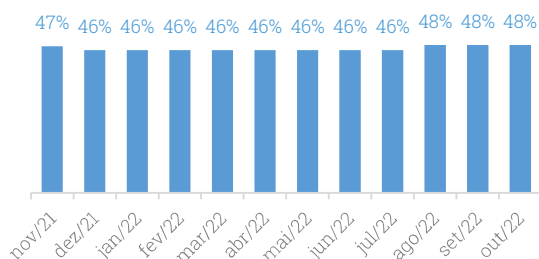
**Correção dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



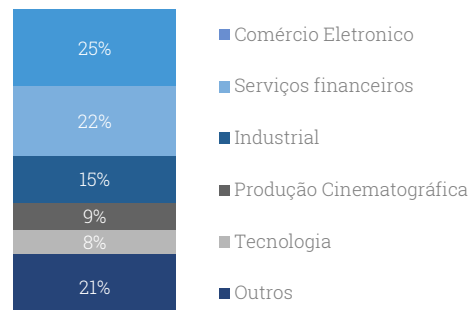
**Vencimento dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



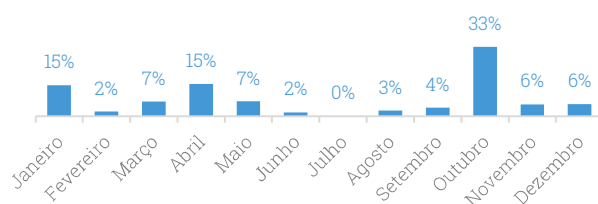
**Evolução da vacância física últ. 12 meses**  
(% da área construída)



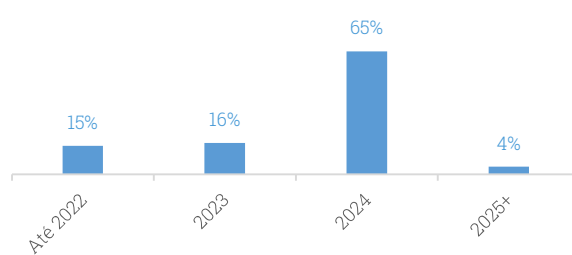
**Sector de atuação dos locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



**Atualização dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)

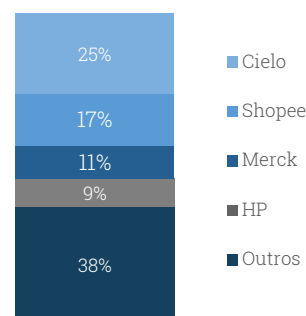


**Revisional dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)

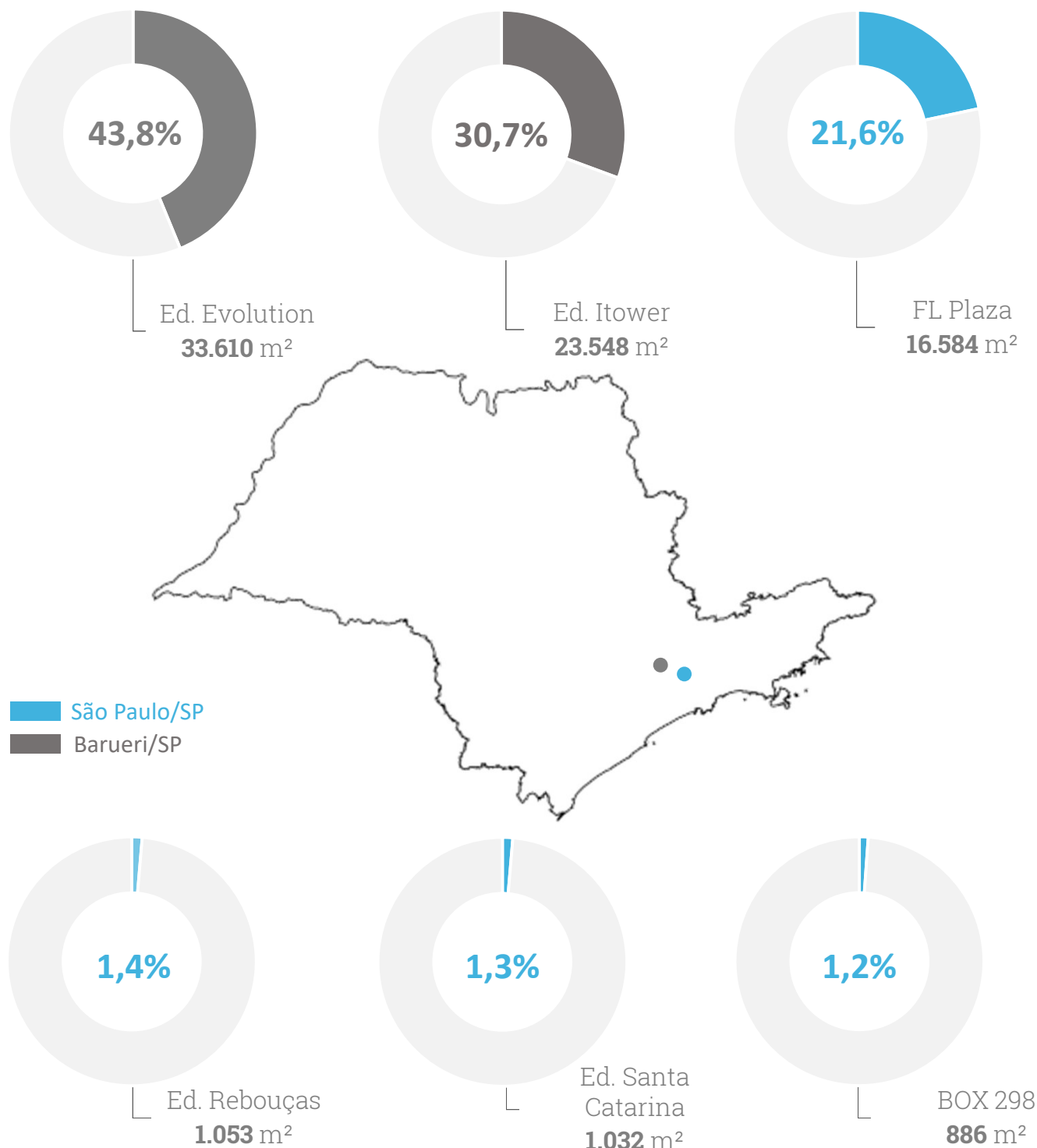


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

**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               | 76.713 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.

Barueri, SP

### Edifício Corporate Evolution



**Alameda Xingu, 512**

**Bairro:** Alphaville Industrial

**Área Bruta Locável\*:** 33.610 m<sup>2</sup>

**Participação nas lajes:** 100%

**Participação total no edifício:** 65%



\*Considera a participação no ativo

Barueri, SP

### Edifício iTower



**Alameda Xingu, 350**

**Bairro:** Alphaville Industrial

**Área Bruta Locável\*:** 23.548 m<sup>2</sup>

**Participação nas lajes:** 100%

**Participação total no edifício:** 60%



\*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP

### Edifício Faria Lima Plaza



**Av. Brig. Faria Lima, 949**

**Bairro:** Pinheiros

**Área Bruta Locável\*:** 16.585 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Participação nas lajes:** 100%

**Participação total no edifício:** 14,56%

\*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP

### Edifício Santa Catarina



**Avenida Paulista, 287**

**Bairro:** Bela Vista

**Área Bruta Locável\*:** 1.032 m<sup>2</sup>

**Participação nas lajes:** 100%

**Participação total no edifício:** 3,50%

\*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP

### Box 298



**Rua Wisard, 298**

**Bairro:** Vila Madalena

**Área Bruta Locável\*:** 886 m<sup>2</sup>

**Participação nas lajes:** 100%

**Participação total no edifício:** 28,39%

\*Considera a participação no ativo

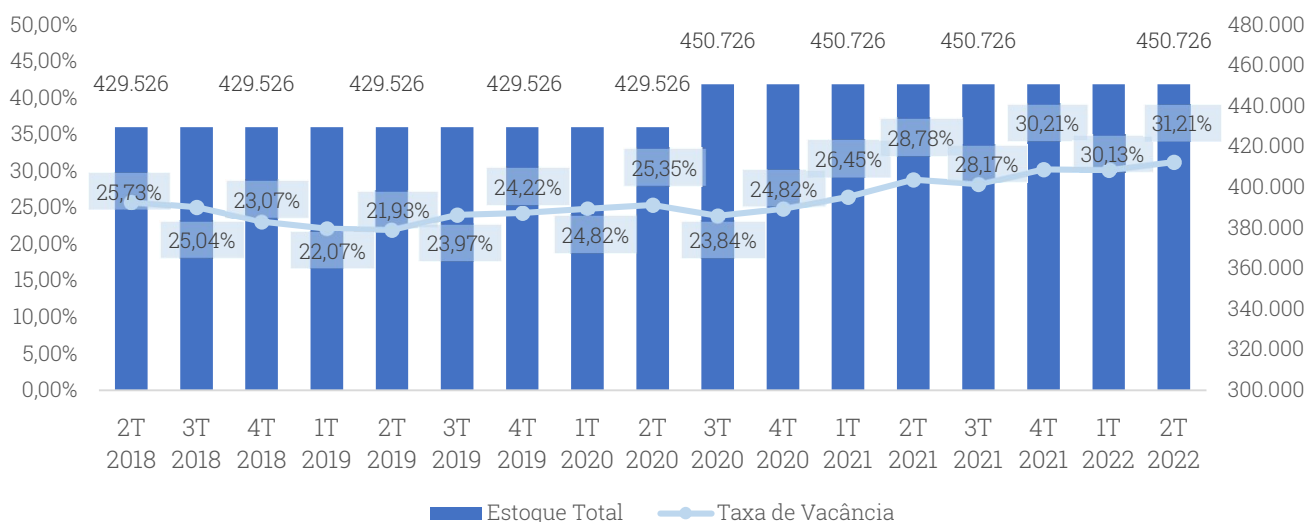
## Detalhamento dos Contratos de Locação

| 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   | 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%          |
| <b>Subtotal Ed. Evolution</b>        |        |           | <b>33.610 m²</b>   |                      |                                |                  |                           |           |                     | <b>43,8%</b>  |
| 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%          |
| <b>Subtotal Ed. Itower</b>           |        |           | <b>23.548 m²</b>   |                      |                                |                  |                           |           |                     | <b>30,7%</b>  |
| Nubank                               | SP     | São Paulo | 1.053 m²           | 806, 805, 804 e 803  | Serviços financeiros           | Típico           | Outubro                   | IGP-M     | set/23              | 1,4%          |
| <b>Subtotal Ed. Rebouças</b>         |        |           | <b>1.053 m²</b>    |                      |                                |                  |                           |           |                     | <b>1,4%</b>   |
| Ocean                                | SP     | São Paulo | 1.032 m²           | 81 e 82              | Transporte                     | Típico           | Dezembro                  | IPCA      | nov/26              | 1,3%          |
| <b>Subtotal Ed. Santa Catarina</b>   |        |           | <b>1.032 m²</b>    |                      |                                |                  |                           |           |                     | <b>1,3%</b>   |
| Vago                                 | SP     | São Paulo | 886 m²             | 84, 83, 82 e 81      | -                              | -                | -                         | -         | -                   | 1,2%          |
| <b>Subtotal Ed. Box 298</b>          |        |           | <b>886 m²</b>      |                      |                                |                  |                           |           |                     | <b>1,2%</b>   |
| Shopee                               | SP     | São Paulo | 5.683 m²           | 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 | Comércio Eletrônico            | 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 | 864 m²             | 22                   | -                              | -                | -                         | -         | -                   | 1,1%          |
| Vago                                 | SP     | São Paulo | 35 m²              | Loja                 | -                              | -                | -                         | -         | -                   | 0,0%          |
| <b>Subtotal Ed. Faria Lima Plaza</b> |        |           | <b>16.584 m²</b>   |                      |                                |                  |                           |           |                     | <b>21,6%</b>  |
| <b>Total dos Ativos</b>              |        |           | <b>76.713 m²</b>   |                      |                                |                  |                           |           |                     | <b>100,0%</b> |

## Atualização de Mercado (01/02)

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

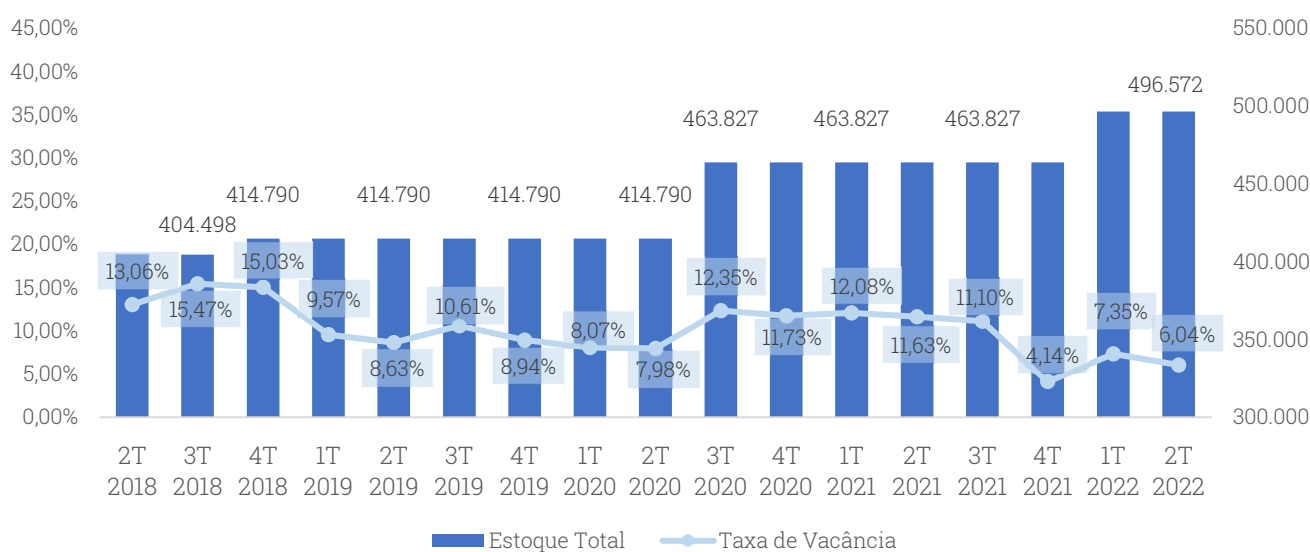
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~31% no 2º trimestre de 2022. A oferta atual é de 450.726 m².



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 15.879,0 m<sup>2</sup>, o que corresponde a 62% 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 (i) com **média** probabilidade de conversão para 10.773,0 m<sup>2</sup> e (ii) com **alta** probabilidade de conversão para 3.200,0 m<sup>2</sup>, que correspondem, respectivamente, a 111% e 33% da vacância do Fundo situada nesta região.



Fonte: CBRE; XP Asset Management

Sob a ótica da oferta, o mercado de lajes corporativas de Alphaville segue desafiador – com demanda escassa, oferta elevada 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 <sup>1</sup>    | ISEC           | 20L0456514  | 136,48                 | 15 anos | dez/20  | IPCA + 5,70% (a.a) | dez/35 | Mensal <sup>1</sup> |
| CRI - Itower <sup>2</sup>    | ISEC           | 20L0456719  | 60,60                  | 15 anos | dez/20  | CDI + 2,50% (a.a)  | dez/35 | Mensal <sup>2</sup> |
| CRI - Evolution <sup>3</sup> | ISEC           | 21F0097589  | 193,96                 | 15 anos | jun/21  | IPCA + 5,80% (a.a) | mai/36 | Mensal <sup>3</sup> |
| CRI – REC 2017 *             | ISEC           | 21F0097247  | 181,12                 | 5 anos  | jun/21  | IPCA + 5,50% (a.a) | mai/26 | Mensal *            |
| <b>Total</b>                 |                |             | <b>572,16</b>          |         |         |                    |        |                     |

(\*) 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).

<sup>1 2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 Fato Relevante 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).

Nos termos do Fato Relevante publicado em 17/06/2021, parte do preço de aquisição das ações da REC 2017 (detentora direta de 40% do Ed. Faria Lima Plaza) ainda está pendente de pagamento pelo Fundo no valor de aproximadamente R\$ 70,8 milhões (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 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 ABVCA/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br) S UPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso Rf: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

