



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\$ 547.020.346,85*

Número de Cotistas:

68.422

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 novembro de 2022, foi declarada a distribuição de R\$ 0,30/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 30/11/2022, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 10,0% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 36,00/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 14/12/2022. 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.

Em 02/12/2022 o Fundo divulgou a locação dos pavimentos 20, 21 e 22 do FL Plaza, com ABL de 6.231,96 m², cujo prazo de vigência contratual é de 84 meses a partir de 01/12/2022 (vide detalhes na CVM e na página 10 deste relatório). Com esta nova locação, a vacância física dos imóveis do Fundo reduzirá de 48% para 45%.

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 política e economia doméstica, encarecimento das linhas de crédito, entre outras questões).

As páginas 8 e 9 deste relatório apresentam maiores detalhes sobre o mercado e a estratégia de locação das lajes.

Distribuição de Rendimentos

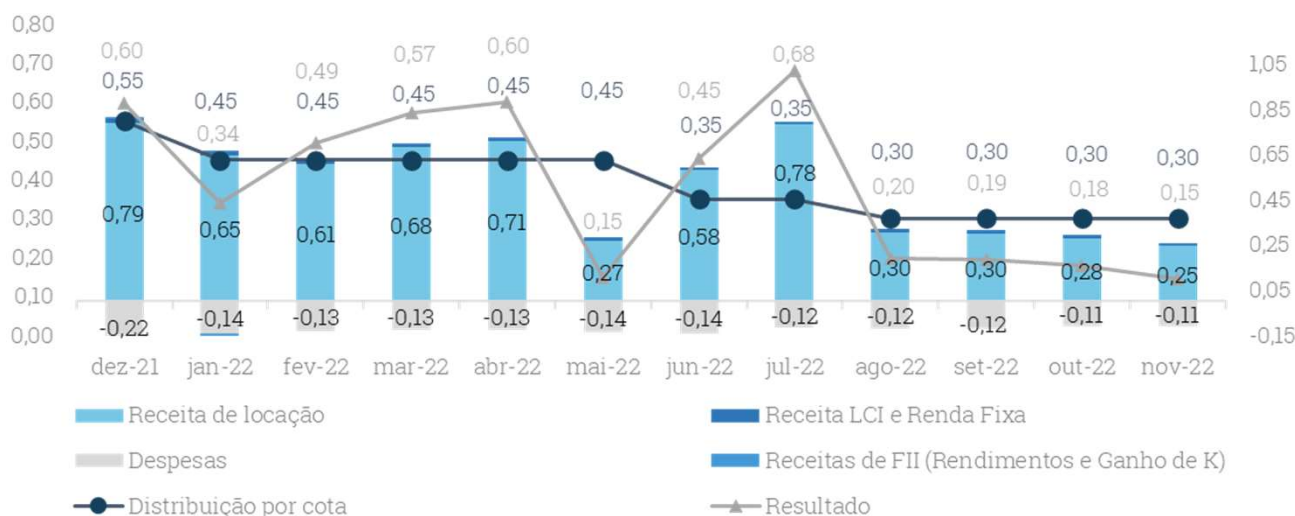
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R\$)	nov-22	2022	12 meses
Receitas¹	1.869.818	39.425.758	45.392.144
Receita de Locação	1.797.922	39.492.768	45.255.730
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	0	35.605	71.209
Resultado com venda de FIIs	0	-1.406.646	-1.406.646
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	71.896	1.304.031	1.471.851
Despesas²	-801.215	-10.169.030	-11.780.695
Despesas Imobiliárias	-547.212	-6.331.557	-6.742.089
Despesas Operacionais	-254.003	-3.837.473	-5.038.606
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	1.068.603	29.256.728	33.611.449
Rendimento distribuído³	2.194.851	30.362.110	34.386.004
Distribuição média por cota	0,30	0,38	0,39

¹Receitas 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. ²Despesas 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. *Patrimônio líquido pro forma.

Resultado Financeiro

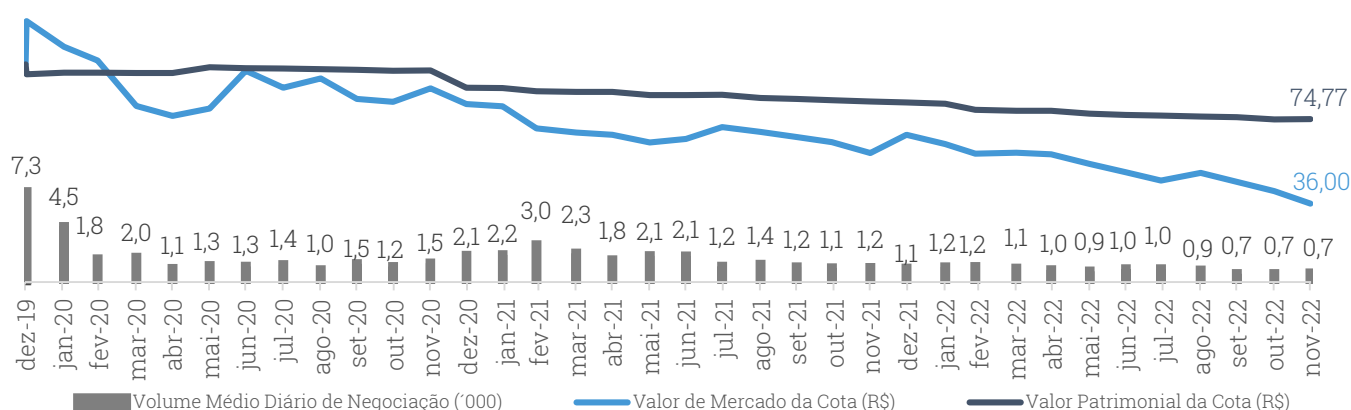
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 380.640 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 14,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,7 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 36,00 por cota.

XP Properties FII	nov-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	14.441.603	217.651.356	241.622.714
Negociações (# cotas)	380.640	4.167.191	4.541.284
Giro ⁴	5,5%	82,6%	91,7%
Valor de mercado (R\$)			263.382.156
Cotas (#)			7.316.171

⁴ 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.

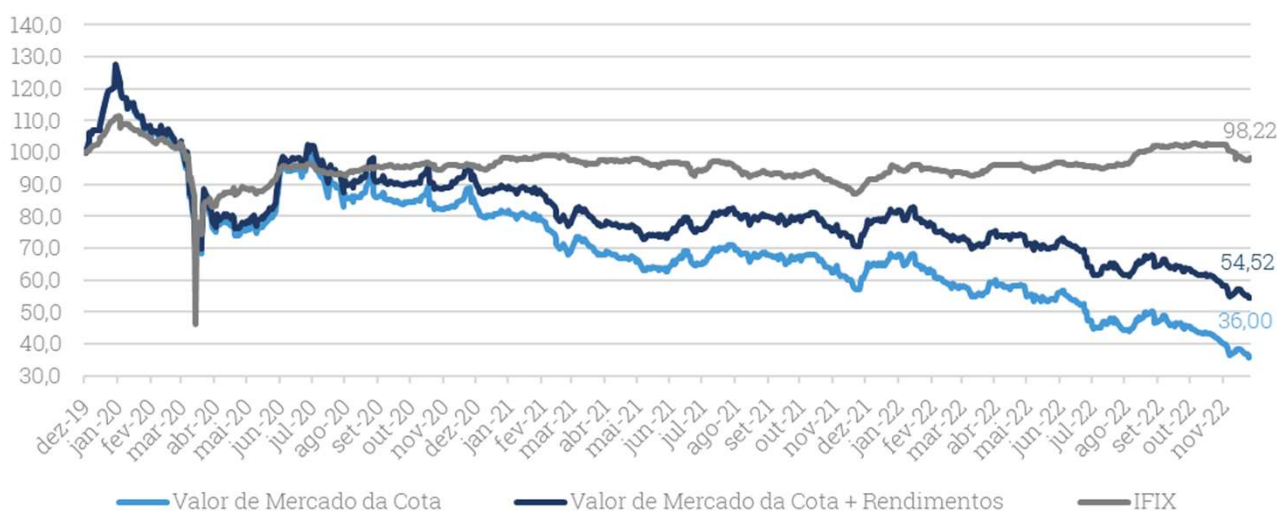
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII	nov-22 ⁵	2022 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	547.020.347	569.266.753	572.759.656
Valor Patrimonial (cota)	74,77	77,81	78,29
Valor Mercado (cota)	36,00	51,98	53,07
Ganho de capital bruto	-12,34%	-41,77%	-32,82%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-12,74%	-40,96%	-40,74%
IFIX	-4,15%	2,21%	11,21%
Diferença vs IFIX	-8,59%	-43,17%	-51,36%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2022" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "nov-22", em 30/12/21 para "2022", em 30/11/21 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/11/22.

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:

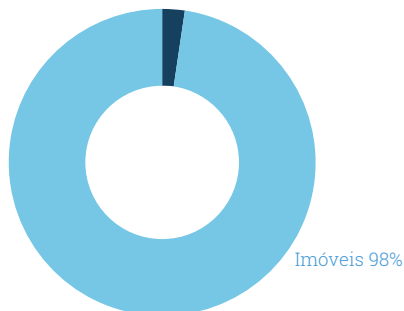


Portfólio

Investimento por classe de ativo

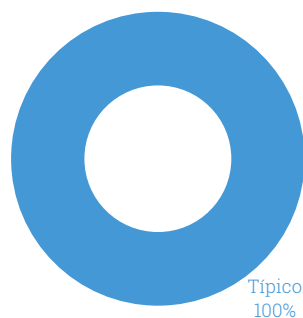
(% de ativos)

Renda Fixa e outras aplicações de caixa 2%



Tipologia dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)

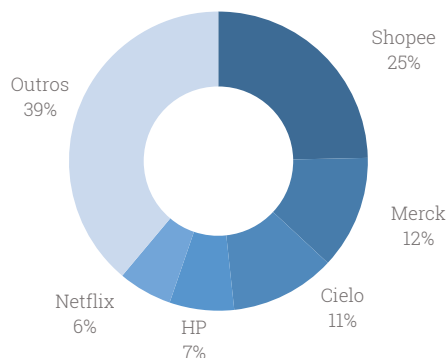


Fonte: XP Asset Management

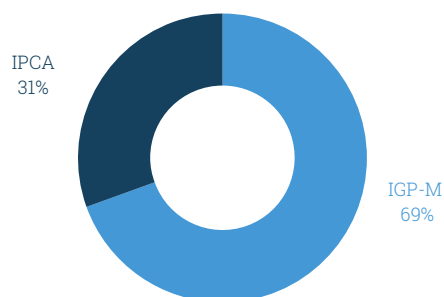
¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

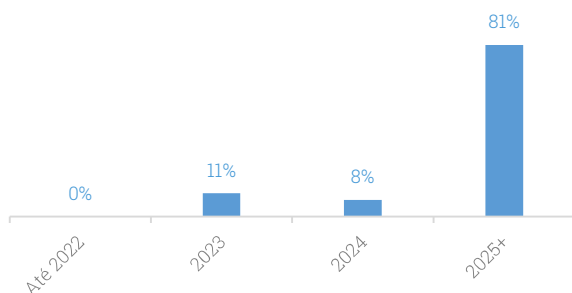
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



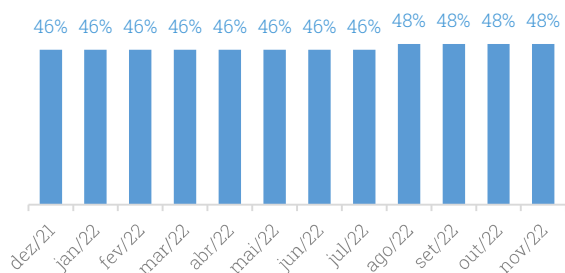
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



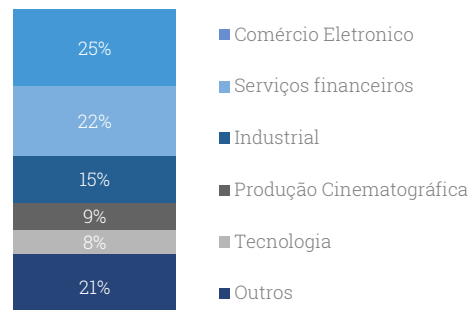
Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



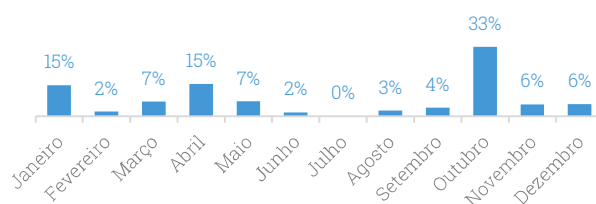
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



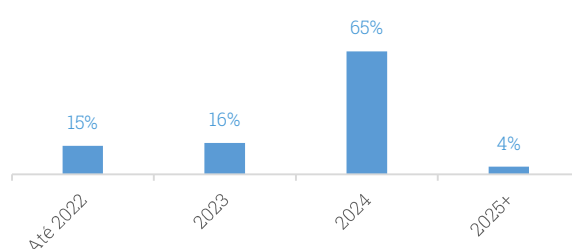
Sector de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

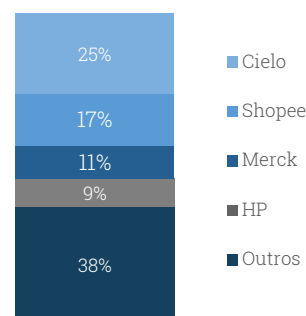


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

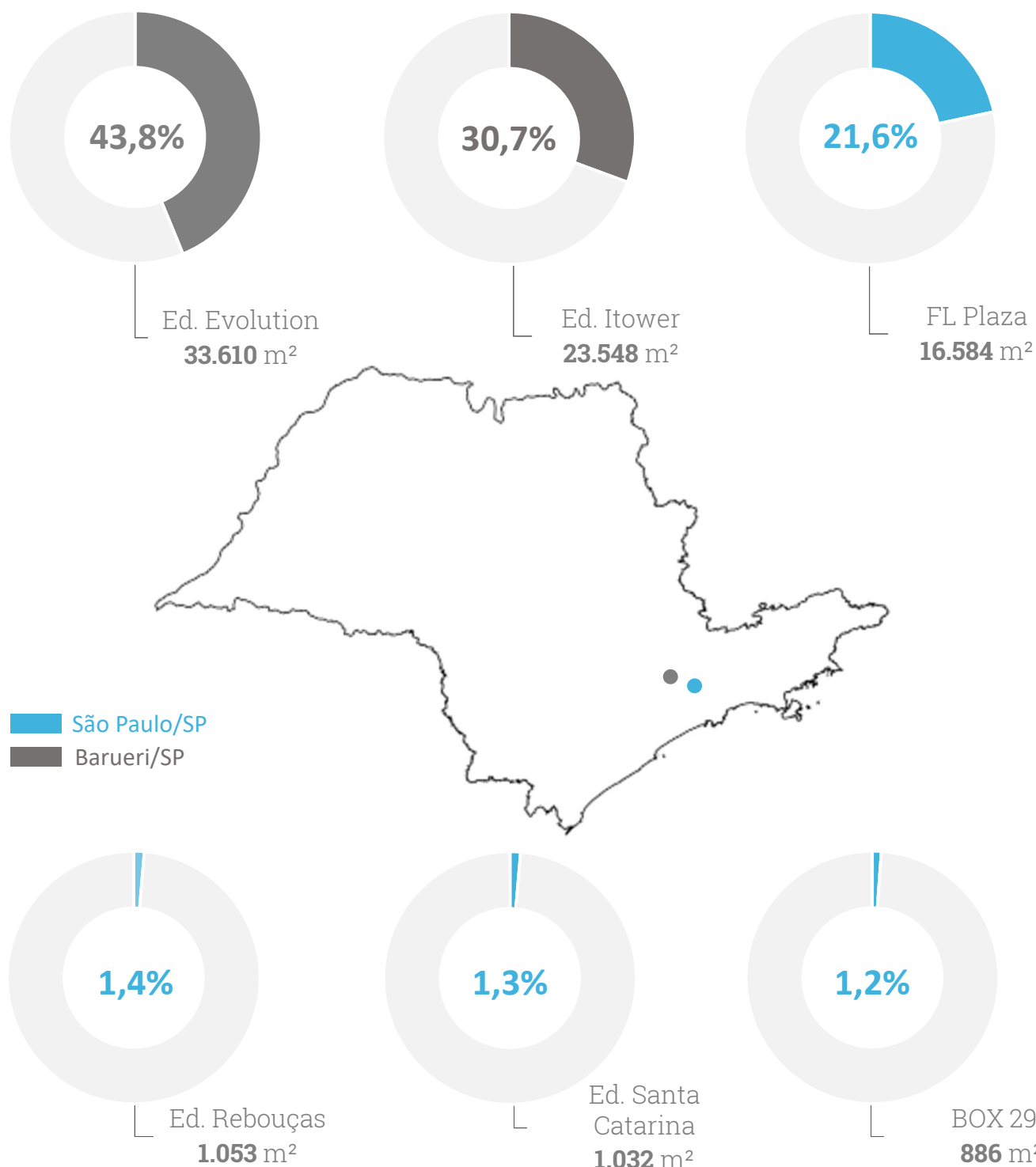


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

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 m²

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 m²

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 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

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

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

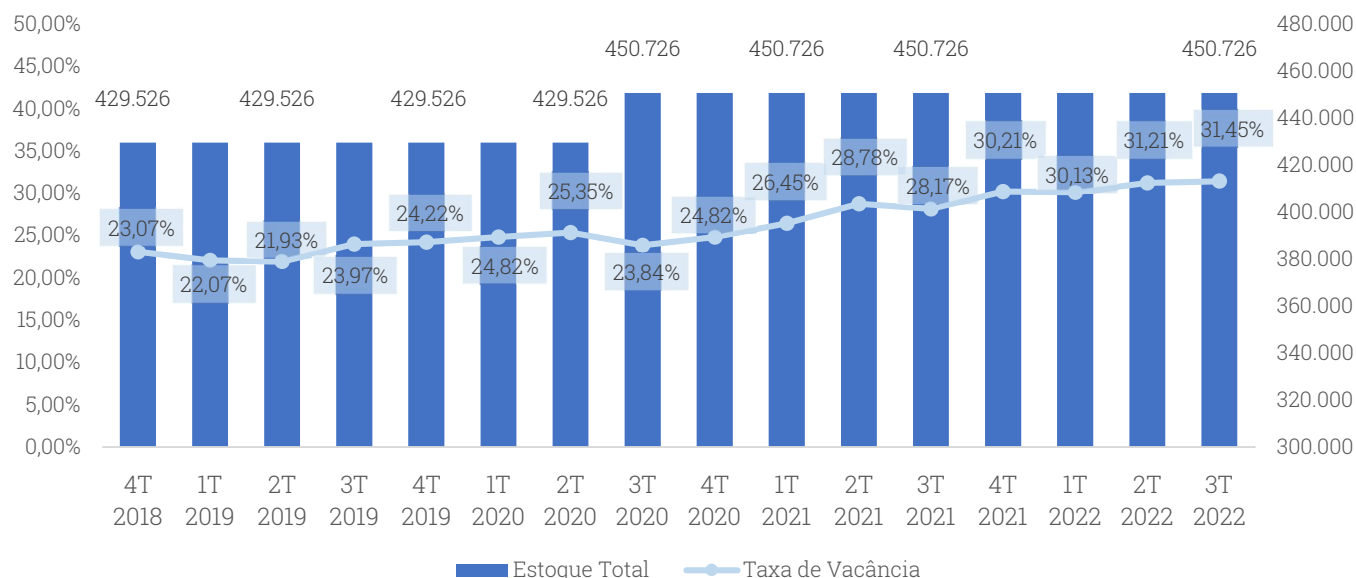
Detalhamento dos Contratos de Locação

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	Julho	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%
Diaze	SP	Barueri	760 m²	1204 e 1203	Construção Civil	Típico	Outubro	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/26	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 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	825 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%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			16.584 m²							21,6%
Total dos Ativos			76.713 m²							100,0%

Atualização de Mercado (01/02)

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

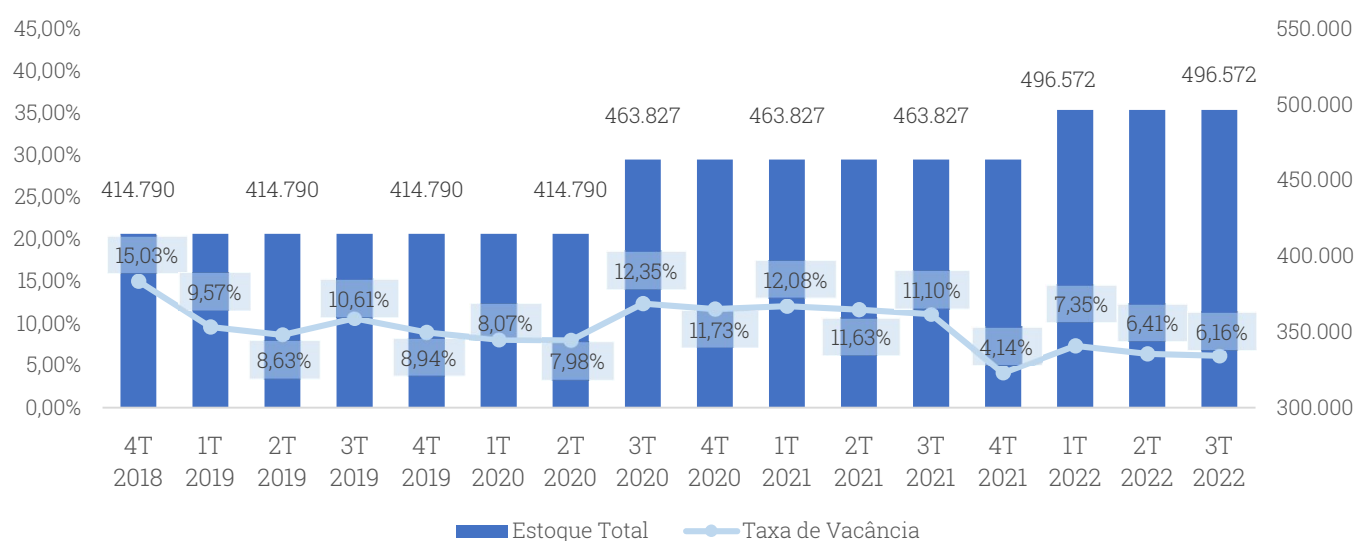
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~31% no 3º trimestre de 2022. A oferta atual é de 450.726 m².



Fonte: SiiLA (3T22)

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 3º trimestre de 2022. A oferta atual é de 496.572 m².



Fonte: SiiLA (3T22)

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 m², 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 m² e (ii) com alta probabilidade de conversão para 800,0 m², que correspondem, respectivamente, a 111% e 8% da vacância do Fundo situada nesta região. Vale destacar que as informações que constam abaixo consideram a participação do Fundo em cada um dos imóveis – no caso do Faria Lima Plaza, por exemplo, consideram 40% da área objeto de locação.



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.

Perguntas e Respostas (01/01)

Fato Relevante – 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 fore 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 Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 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 n.º 01.150.594/0001-80 ("REC FL") e REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 29.214.941/0001-00 ("REC 2017"), atuais proprietárias diretas do Edifício Faria Lima Plaza, celebraram nesta data o Contrato de Locação Não Residencial ("Contrato") relativo aos conjuntos 2001, 2101 e 2201, localizados no 20º, 21º e 22º pavimentos ("Conjuntos 20º, 21º e 22º") do Edifício Faria Lima Plaza, situado na cidade de São Paulo/SP, com área BOMA correspondente a 6.231,96 m² (seis mil, duzentos e trinta e um virgula noventa e seis metros quadrados), com prazo de vigência de 84 (oitenta e quatro) meses a partir de 01/12/2022 ("Prazo"). Com a assinatura do Contrato, a ocupação do Edifício Faria Lima Plaza saltou de 47% (quarenta e sete por cento) para 62% (sessenta e dois por cento).

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 2017 que é objeto de aquisição indireta pelo Fundo, é estimada em R\$ 0,9942 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0575 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Com este novo Contrato, considerando o último relatório gerencial divulgado na CVM, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 48% para 45%.

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 dezembro de 2022.

Contas a pagar

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

Obrigações (i)	Securizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Itower ¹	ISEC	20L0456514	137,87	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI - Itower ²	ISEC	20L0456719	61,33	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI - Evolution ³	ISEC	21F0097589	194,84	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
CRI – REC 2017 *	ISEC	21F0097247	181,91	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			575,95					

(*) 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 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. O valor atualizado está aproximadamente R\$ 67,9 milhões (data-base de 30 de novembro de 2022).

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R\$'MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	67,92

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 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 COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO 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 Rf: ri@xpasset.com.br

