



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\$ 544.417.957,97 (pro forma)

Número de Cotistas:

68.450

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

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

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

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

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

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

Comentário do Gestor

No mês de dezembro de 2022, foi declarada a distribuição de R\$ 0,30/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 29/12/2022, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 11,2% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 32,26/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 13/01/2023. 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 07/12/2022, o Fundo divulgou o fato relevante relativo à alienação dos conjuntos 81 e 82, com área bruta locável de 1.032,30 m² do Ed. Santa Catarina, situado na Avenida Paulista, nº 283 São Paulo/SP (vide detalhes na CVM e na página 10 deste relatório). A venda corrobora com a estratégia adotada pela Gestora frente às obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito das aquisições de imóveis. Além disso, outras alienações estratégicas poderão ser realizadas ao longo tempo, conforme destacado no Fato Relevante publicado em 11/11/2022. Qualquer novidade será comunicada tempestivamente ao mercado.

As páginas 8 e 9 deste relatório apresentam maiores detalhes sobre o mercado e a estratégia de locação das lajes. Nesse sentido, a Gestora atua ativamente na prospecção de locatários e conta com o apoio da CBRE e demais parceiros com vistas à redução da vacância física do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

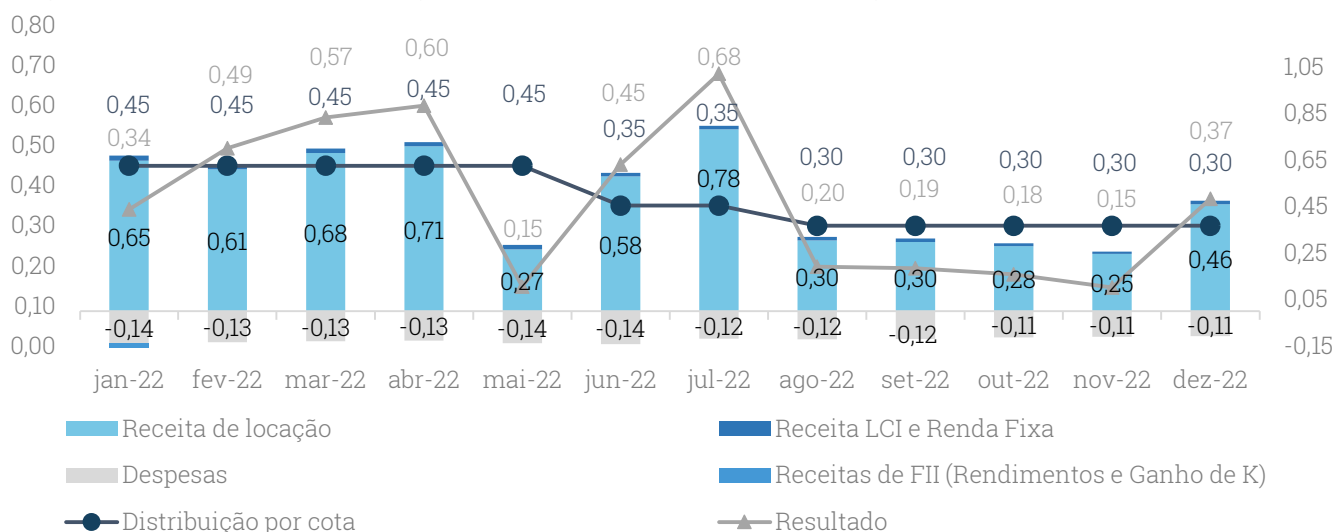
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R\$)	dez-22	2022	12 meses
Receitas¹	3.474.709	43.582.519	43.582.519
Receita de Locação	3.359.952	43.534.772	43.534.772
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	0	35.605	35.605
Resultado com venda de FIIs	0	-1.406.646	-1.406.646
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	114.757	1.418.789	1.418.789
Despesas²	-788.598	-10.957.628	-10.957.628
Despesas Imobiliárias	-542.889	-6.874.446	-6.874.446
Despesas Operacionais	-245.709	-4.083.182	-4.083.182
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.686.112	32.624.891	32.624.891
Rendimento distribuído³	2.194.851	32.556.961	32.556.961
Distribuição média por cota	0,30	0,37	0,37

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.

Resultado Financeiro

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

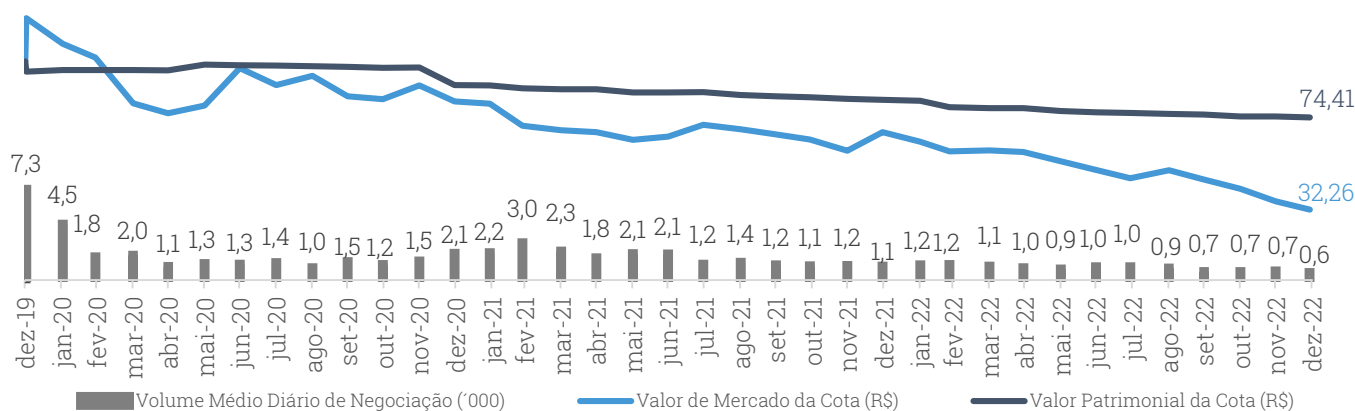


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtex e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das 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 374.112 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 12,5 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,6 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 32,26 por cota.

XP Properties FII	dez-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	12.518.317	230.169.673	230.169.673
Negociações (# cotas)	374.112	4.541.303	4.541.303
Giro ⁴	5,3%	97,5%	97,5%
Valor de mercado (R\$)			236.019.676
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.

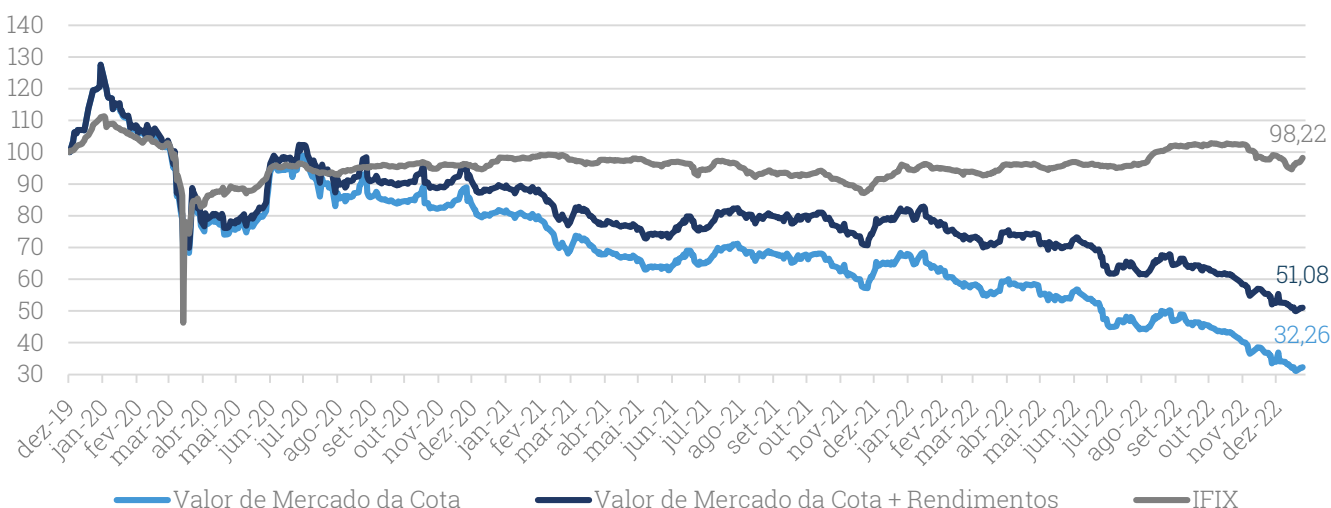
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII	dez-22 ⁵	2022 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	544.417.958	567.501.022	567.501.022
Valor Patrimonial (cota)	74,41	77,57	77,57
Valor Mercado (cota)	32,26	50,41	50,41
Ganho de capital bruto	-9,05%	-47,38%	-47,38%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-9,56%	-46,06%	-46,06%
IFIX	0,00%	2,21%	2,21%
Diferença vs IFIX	-9,56%	-48,27%	-48,27%

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 "dez-22", "2022" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "dez-22", em 30/12/21 para "2022", em 30/12/21 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/12/22.

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:

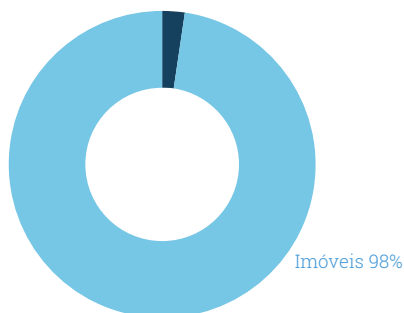


Portfólio

Investimento por classe de ativo

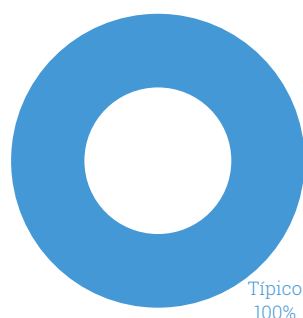
(% de ativos)

Renda Fixa e outras aplicações de caixa 2%



Tipologia dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)

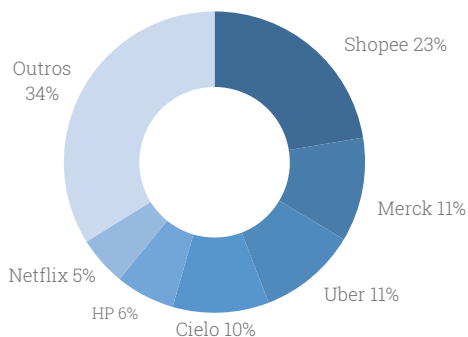


Fonte: XP Asset Management

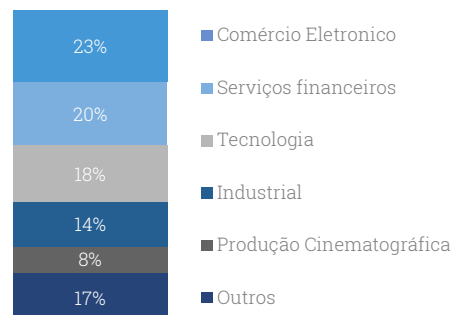
¹⁰Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

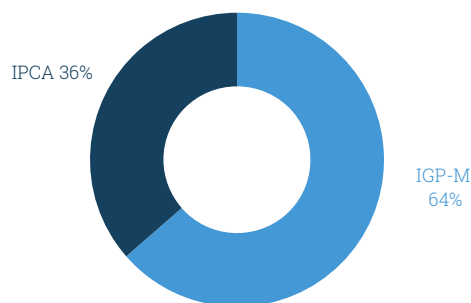
Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



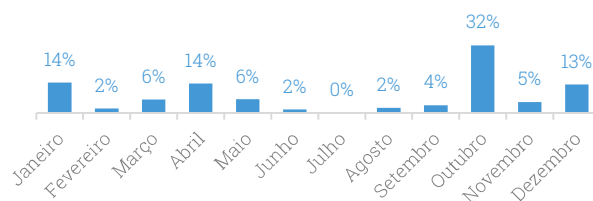
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



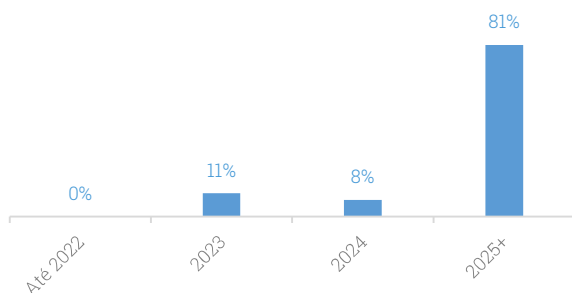
Correção dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



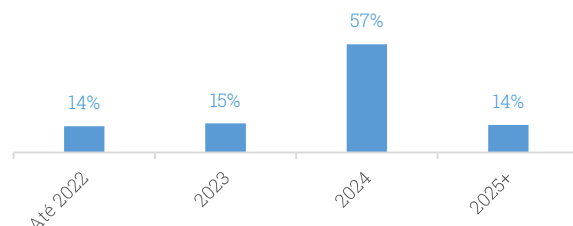
Atualização dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

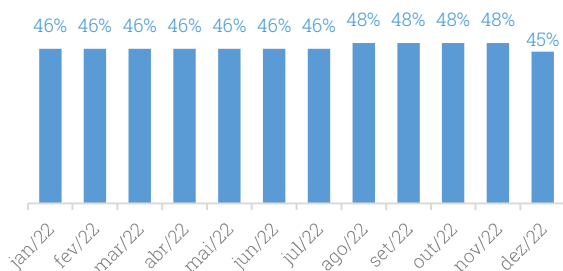


Revisional dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

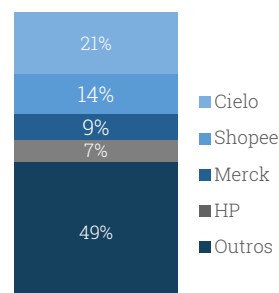


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

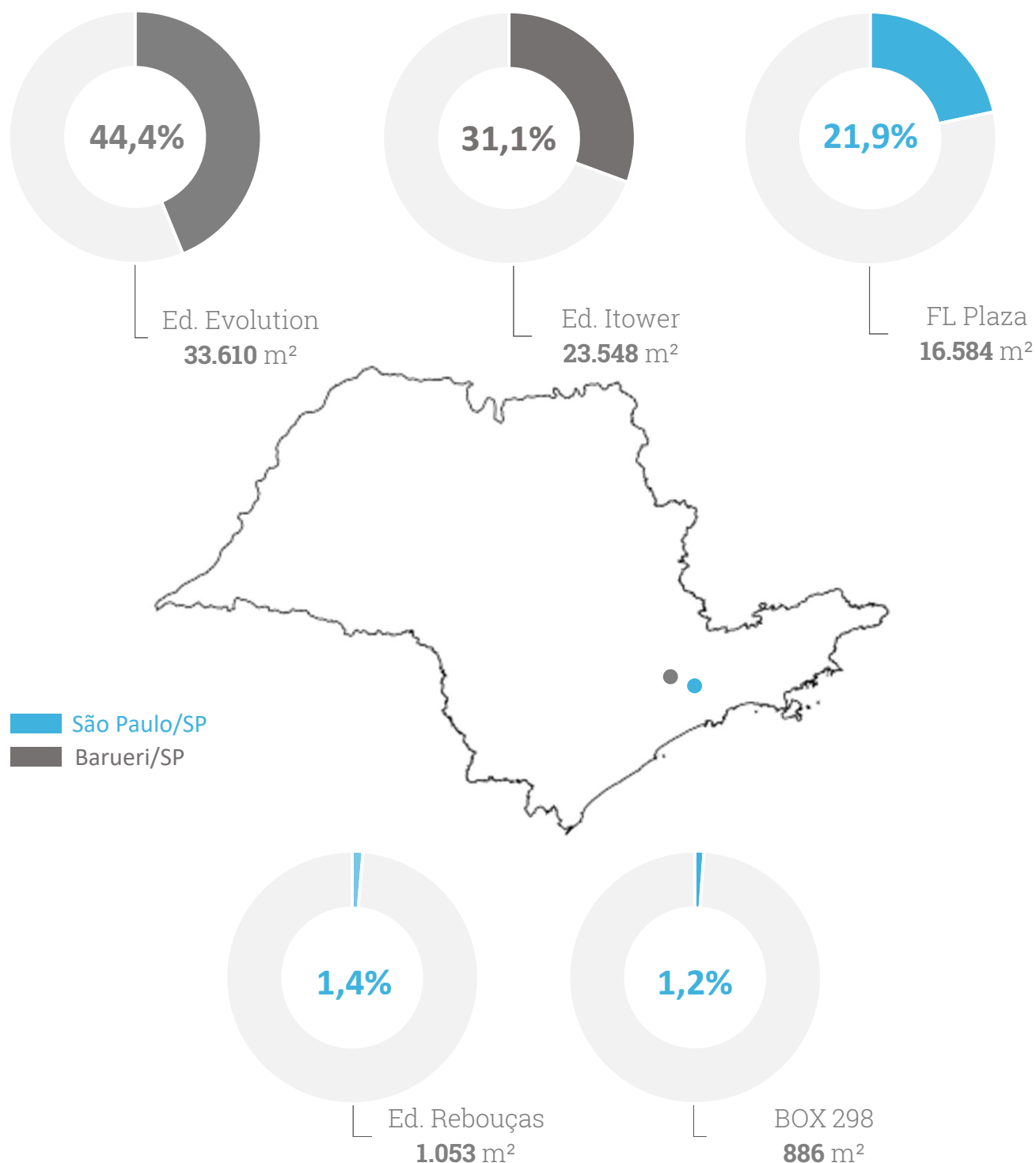
Evolução da vacância física últ. 12 meses (% da área construída)



Composição física consolidada (% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Imóveis performados	5	Número de Locatários	18
Conjuntos prontos	217	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física²	45,0%
Área construída	75.681 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

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

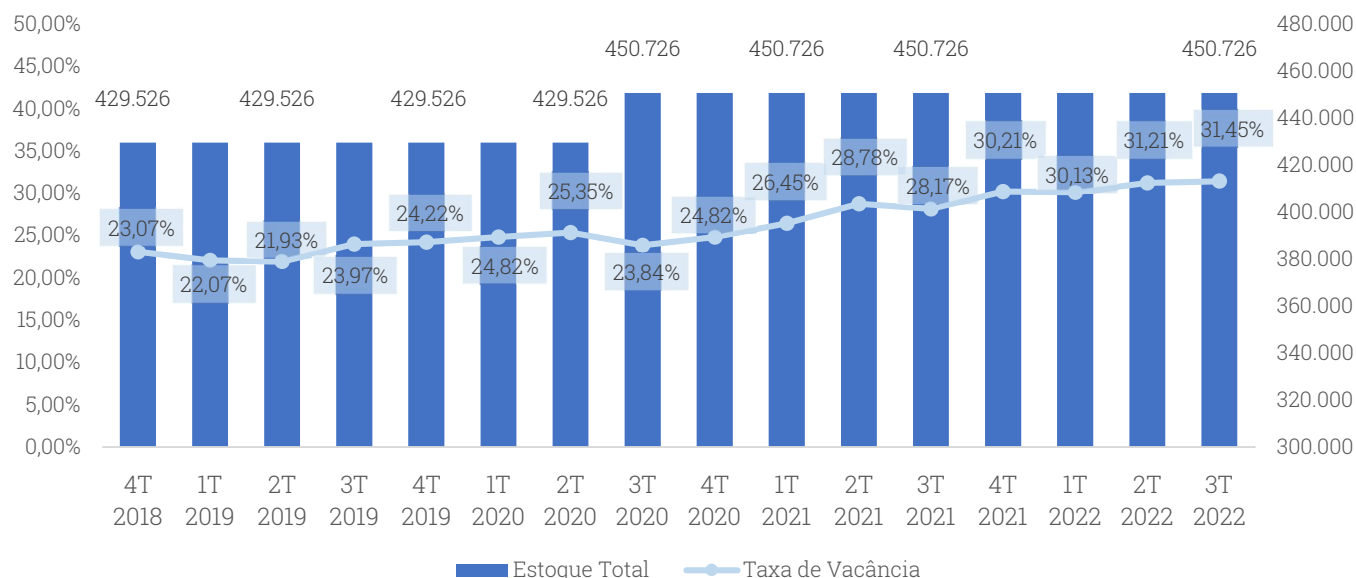
Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	8.655 m ²	25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	11,4%
Elopar	SP	Barueri	867 m ²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,1%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	31	-	-	-	-	-	1,5%
Vago	SP	Barueri	1.767 m ²	29	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	28	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	27	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	26	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	20	-	-	-	-	-	2,3%
SGS	SP	Barueri	1.734 m ²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IPCA	jan/26	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	18	-	-	-	-	-	2,3%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m ²	17	Saúde	Típico	Julho	IGP-M	jun/26	2,3%
DHL	SP	Barueri	867 m ²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/24	1,1%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	13	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.301 m ²	1203, 1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,5%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,1%
Stefanini	SP	Barueri	434 m ²	1204	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	0,6%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							44,4%
Merck	SP	Barueri	3.798 m ²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,0%
HP	SP	Barueri	3.038 m ²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,0%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m ²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,0%
Vivo	SP	Barueri	1.519 m ²	10	Telefonia	Típico	Agosto	IGP-M	jul/26	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	15	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	11	-	-	-	-	-	2,0%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m ²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/24	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	2	-	-	-	-	-	2,0%
Vivo	SP	Barueri	760 m ²	103 e 104	Telefonia	Típico	Novembro	IGP-M	out/26	1,0%
Vivo	SP	Barueri	760 m ²	101 e 102	Telefonia	Típico	Outubro	IGP-M	out/26	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	1602 e 1601	-	-	-	-	-	1,0%
Diase	SP	Barueri	760 m ²	1204 e 1203	Construção Civil	Típico	Outubro	IPCA	set/24	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,0%
Kantar	SP	Barueri	760 m ²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IPCA	ago/26	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,0%
Subtotal Ed. Itower			23.548 m²							31,1%
Nubank	SP	São Paulo	1.053 m ²	806, 805, 804 e 803	Serviços financeiros	Típico	Outubro	IGP-M	set/23	1,4%
Subtotal Ed. Rebouças			1.053 m²							1,4%
Vago	SP	São Paulo	886 m ²	84, 83, 82 e 81	-	-	-	-	-	1,2%
Subtotal Ed. Box 298			886 m²							1,2%
Shopee	SP	São Paulo	5.683 m ²	2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	Comércio Eletrônico	Típico	Outubro	IGP-M	ago/28	7,5%
Uber	SP	São Paulo	2.493 m ²	20, 21 e 22	Tecnologia	Típico	Dezembro	IPCA	nov/29	3,3%
Cescon	SP	São Paulo	1.251 m ²	10 e 1101	Serviços	Típico	Novembro	IPCA	set/31	1,7%
Warren	SP	São Paulo	814 m ²	9	Serviços financeiros	Típico	Março	IPCA	fev/27	1,1%
Vago	SP	São Paulo	422 m ²	1102	-	-	-	-	-	0,6%
Vago	SP	São Paulo	836 m ²	12	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	868 m ²	14	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	848 m ²	15	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	825 m ²	16	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	856 m ²	17	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	837 m ²	18	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	816 m ²	19	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	São Paulo	35 m ²	Loja	-	-	-	-	-	0,0%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			16.584 m²							21,9%
Total dos Ativos			75.681 m²							100,0%

Atualização de Mercado (01/02)

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

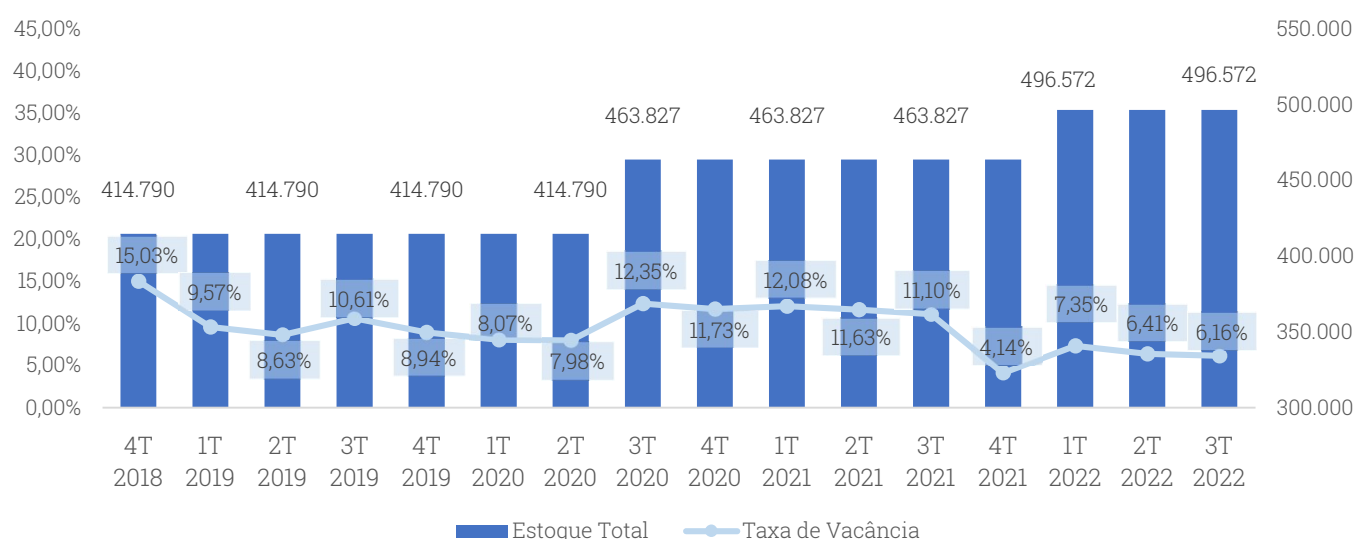
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~31% no 3º trimestre de 2022. A oferta atual é de 450.726 m².



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.

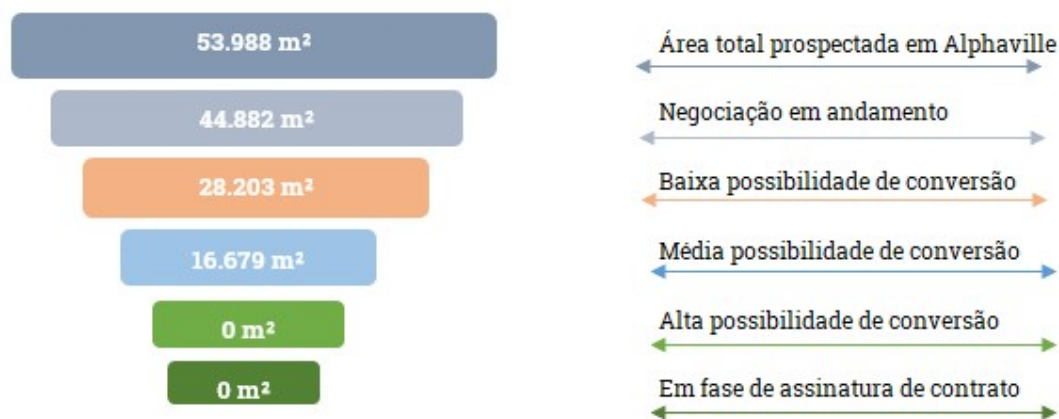


Fonte: SiiLA (3T22)

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 16.679,0 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 com média probabilidade de conversão para 4.259,0 m², o que corresponde, respectivamente, a 59% 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 – Venda Ed. Santa Catarina**

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 nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou nesta data a Escritura de Compra e Venda ("ECV") com a ARBROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 18º andar, bloco 01, conjunto 182, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.302.630/0001-95 ("Compradora") para a alienação dos conjuntos 81 e 82, com uma área bruta locável total de 1.032,30 m² (um mil e trinta e dois vírgula trinta metros quadrados) ("Imóveis"), sendo os Imóveis registrados, respectivamente, sob as matrículas nº 103.685 e nº 103.686 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, integrantes do Condomínio Edifício Santa Catarina, situado na Avenida Paulista, nº 283.

O Preço da Transação ("Preço") acordado entre as partes é de R\$19.300.000,00 (dezenove milhões e trezentos mil reais), sendo pago pela Compradora na seguinte forma: (a) R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) foram pagos nesta data; e (b) o saldo do Preço dos Imóveis, no valor de R\$15.300.000,00 (quinze milhões e trezentos mil reais) ("Saldo do Preço"), será pago da seguinte forma: (b.1) R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), que terá vencimento em 12 (doze) meses a contar da presente data; (b.2) R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), que terá vencimento em 24 (vinte e quatro) meses a contar da presente data; (b.3) R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), que terá vencimento em 36 (trinta e seis) meses a contar da presente data; e (b.4) R\$6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais), que terá vencimento em 42 (quarenta e dois) meses a contar da presente data. Com o recebimento da totalidade do Preço, a operação gerará um ganho de capital estimado em R\$ 0,01/cota.

A transação foi realizada com a finalidade de reduzir o volume de obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito das aquisições realizadas, sendo certo que, neste caso, o objetivo é providenciar o pagamento de parte do preço de aquisição de 40% (quarenta por cento) do Faria Lima Plaza que ainda resta pendente junto ao Vendedor, nos termos do Fato Relevante publicado em 09 de agosto de 2022 na CVM.

Com o objetivo de ilustrar os fundamentos do negócio, é importante salientar que o valor de alienação dos Imóveis é (a) 0,3% (ou +R\$ 53,4 mil) acima do custo de aquisição (R\$ 19,2 milhões), (b) 5,5% (ou +R\$ 0,9 milhão) superior ao valor contábil apresentado na última demonstração financeira auditada (R\$ 18,3 milhões), sendo este fruto do resultado do laudo de avaliação elaborado por instituição independente, e (c) 58,5% (ou +R\$ 7,1 milhões) maior que o valor de mercado do Fundo utilizando como base a cota de fechamento de 06 de dezembro de 2022 acrescido do montante total de obrigações assumidas pelo Fundo, ambos proporcionais à representatividade da área bruta locável dos Imóveis na carteira do Fundo, o qual equivale a R\$ 12,2 milhões ou R\$ 11,8 mil/m². Desta forma, pode-se inferir que o valor de venda foi 58,5% superior àquele marcado a mercado considerando o preço da cota do Fundo no mercado secundário. Importante destacar que os contratos de locação vigentes quando da aquisição dos Imóveis foram rescindidos durante a pandemia do COVID-19 e o valor do aluguel decorrente do contrato de locação formalizado recentemente (em um contexto macroeconômico substancialmente diferente) foi aproximadamente 12,0% inferior àquele auferido pelo Fundo quando os Imóveis integraram sua carteira.

Vale salientar ainda que, em consonância com o Fato Relevante publicado em 11 de novembro de 2022, dentre as estratégias adotadas pela Gestora frente às obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito das aquisições, está a alienação de parte adicional do portfólio, sendo certo que maiores informações sobre ela serão oportunamente divulgadas. Diante das condições macroeconômicas atuais e perspectivas para o setor, e considerando, ainda, a atual alavancagem do Fundo, a Gestora está comprometida em avançar com esta agenda de reciclagem e consequente redução de alavancagem do Fundo.

Sobre o Fato Relevante publicado em 11 de novembro de 2022, é importante salientar que ela consubstancia parte dos imóveis (mais precisamente, uma fração da participação do Fundo no Faria Lima Plaza e parte de sua posição no iTower), de forma que o volume estimado da transação é de aproximadamente R\$ 200,0 milhões.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de gestão ativa do Fundo que busca, por meio de reciclagem do portfólio, geração de valor aos cotistas do Fundo no longo prazo, inclusive no equacionamento da sua estrutura de capital.

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, 07 de dezembro de 2022.

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	139,13	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI - Itower ²	ISEC	20L0456719	62,16	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI - Evolution ³	ISEC	21F0097589	196,85	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
CRI – REC 2017 *	ISEC	21F0097247	183,74	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			581,88					

(*) 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\$ 64,4 milhões (data-base de 31 de dezembro de 2022).

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R\$'MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	64,37

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 CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. 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

