



Comentário do Gestor

No mês de outubro de 2020, foi declarada a distribuição de R\$ 0,74/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPFR11 em 30/10/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 10,7% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 82,67/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 8,9% se considerar o valor do IPO (R\$ 100,00/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 13/11/2020.

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPFR11 teve um volume de negociação de R\$ 25,6 milhões, com média diária de R\$ 1,2 milhão.

Por sua vez, o evento mais relevante deste mês foi a divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início da 2ª emissão de cotas no montante mínimo de R\$ 181 milhões e máximo de R\$ 300 milhões (todos os documentos da oferta estão disponíveis na CVM, além disso, inserimos um resumo nas páginas 10 e 11 deste relatório).

Em relação às áreas vagas, a Gestora segue ativamente na prospecção de novos locatários em conjunto com um renomado *player* de mercado.

Por fim, com base no contexto de implementação pelo poder público de políticas de contenção para a crise sanitária provocada pelo COVID-19, preparamos uma Seção Extraordinária na página 12 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

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

Fluxo Financeiro (em R\$)	out-20	2020	12 meses
Receitas¹	2.089.069	35.584.879	38.002.897
Receita de Locação	1.960.930	33.890.657	35.628.810
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	82.649	505.868	505.868
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	45.490	1.188.354	1.868.220
Despesas²	-528.678	-3.784.928	-3.785.363
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-528.678	-3.784.928	-3.785.363
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	1.560.391	31.799.951	34.217.534
Rendimento distribuído	3.196.800	28.814.400	31.190.400
Distribuição média por cota³	0,74	0,67	0,66

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Properties. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. (2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. (3) Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

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:

XPFR11 / BRXPPRCTF000

Patrimônio Líquido:

R\$ 418.900.898

Número de Cotistas:

28.356

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.

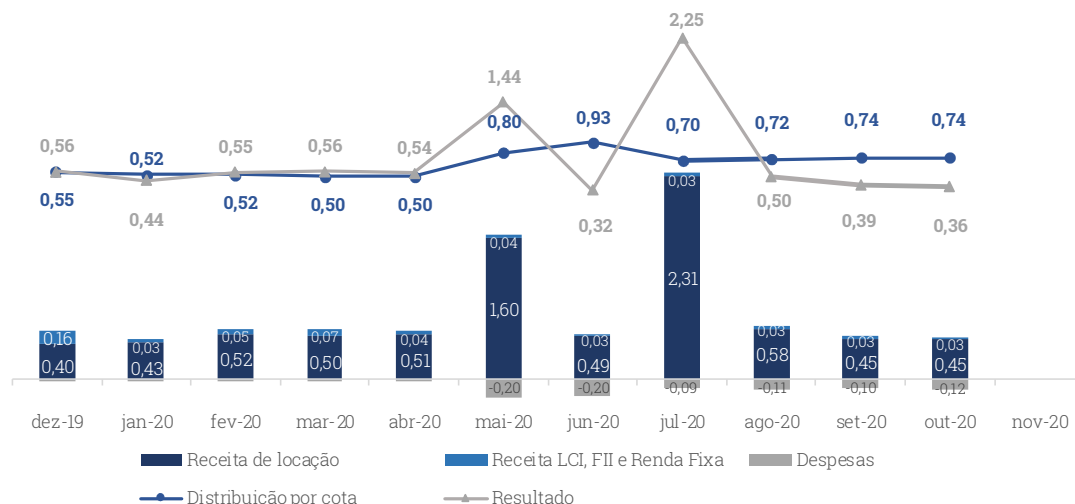
Benchmark:

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.

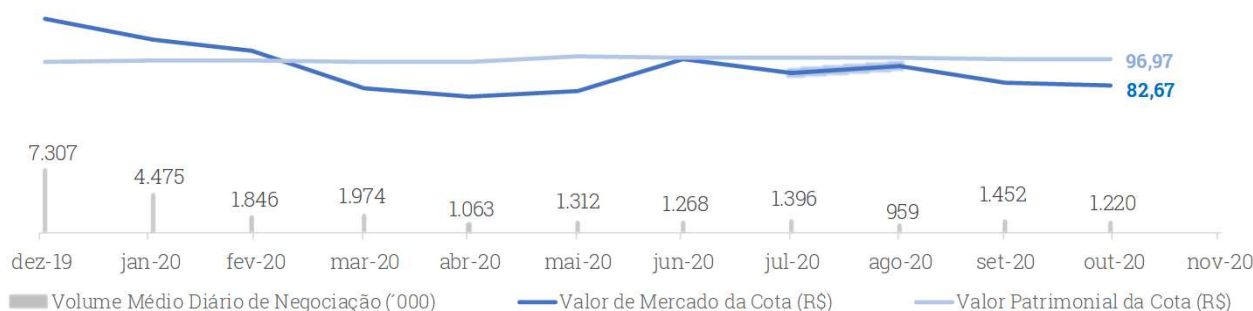
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).
Fontes: 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 cotas⁴:



⁴ IPO do fundo em Dez/19. Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPFR11. Foram negociadas 302.562 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 25,6 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,2 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 82,67 por cota.

XP Properties FII	out-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	25.612.691	360.104.510	462.399.121
Negociações (qtd. cotas)	302.562	3.849.205	4.797.543
Giro (% do total de cotas)	7,2%	100,8%	129,5%
Valor de mercado (R\$)			357.134.400,00
Quantidade de cotas			4.320.000

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

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

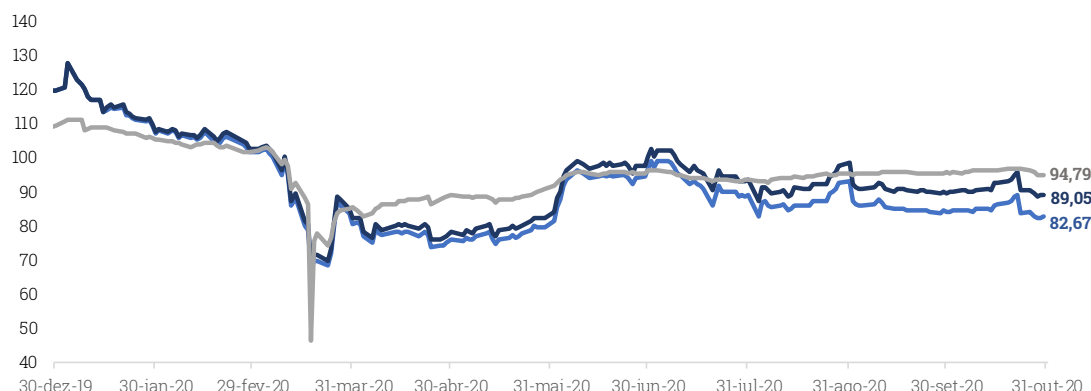
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII (em R\$)	out-20 ⁵	2020 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	418.900.898	420.537.637	418.571.894
Valor Patrimonial da Cota	96,97	97,35	97,25
Valor Mercado da Cota	82,67	90,52	91,73
Ganho de capital bruto	-0,70%	-25,53%	-11,20%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	1,01%	-19,96%	-3,98%
IFIX	-1,00%	-13,48%	-5,21%
Diferença vs IFIX	2,01%	-6,49%	1,23%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "out-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "out-20", em 30/12/19 para "2020", em 05/12/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/10/20.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

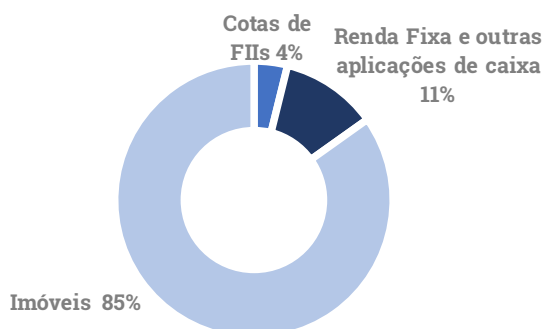
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota de mercado e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



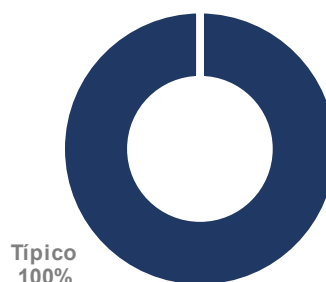
Portfolio

— Valor de Mercado da Cota — Valor de Mercado da Cota + Rendimentos — IFIX

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

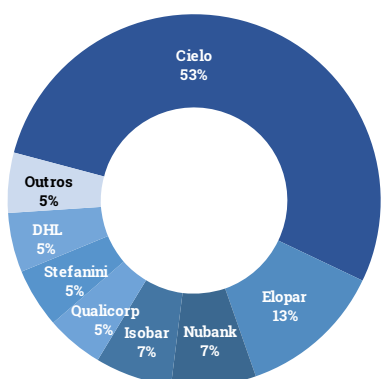


Fonte: XP Asset Management

Fonte: XP Asset Management

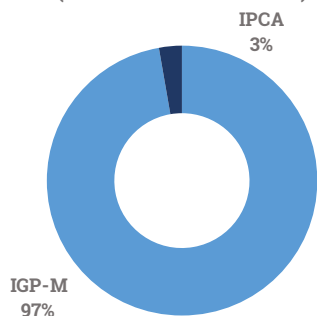
Portfólio*

Locatários
(% da receita imobiliária)



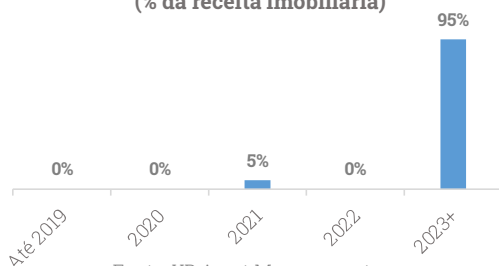
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária)



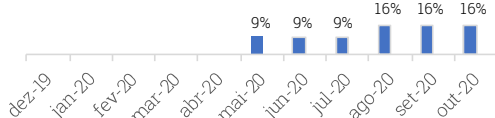
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)



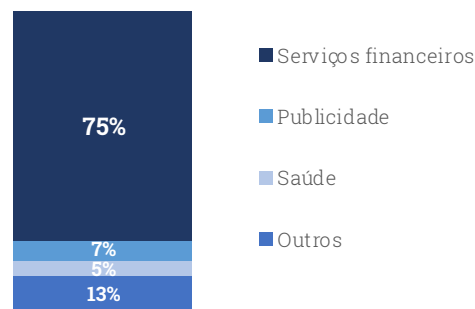
Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância
(% da área bruta locável)



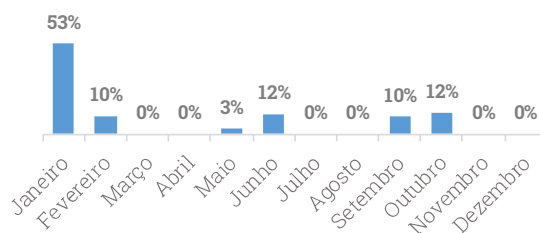
Fonte: XP Asset Management

Sector de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária)



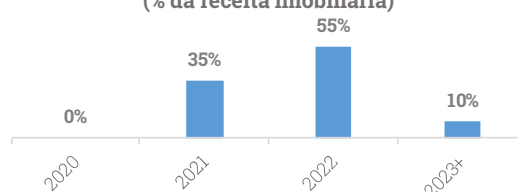
Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

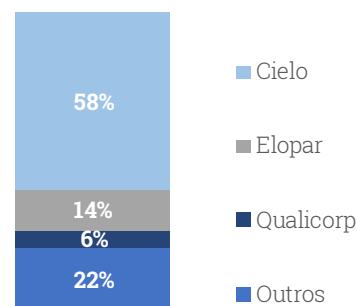
Revisão dos contratos
(% da receita imobiliária)



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

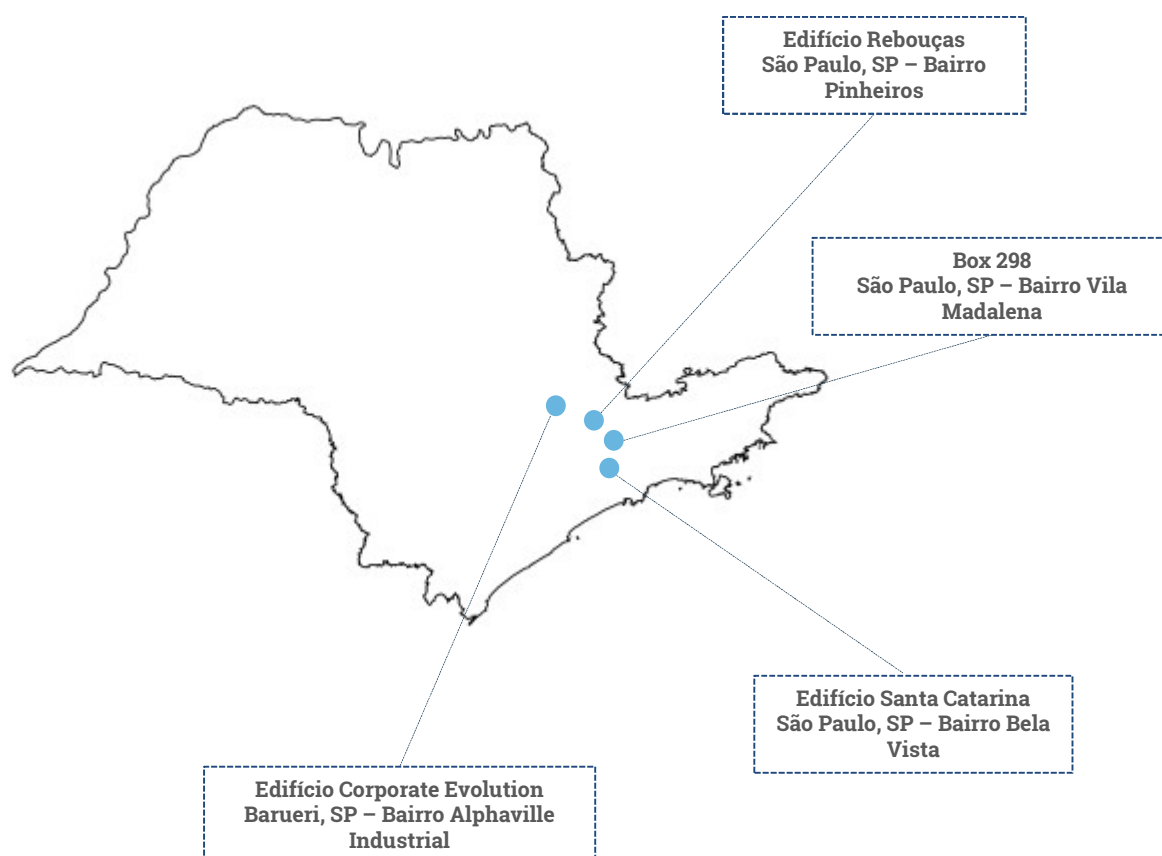
Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada
(% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários - Resumo



Resumo

Empreendimentos (performados)	4	Contratos de locação	9
Área Bruta Locável*	36.581 m ²	Vacância física	16%

*Valor arredondado

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – (1/4)

São Paulo, SP

Edifício Rebouças - Nubank



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

Conjuntos 803, 804, 805 e 806

Nubank

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	out-15
Prazo de locação (meses):	96
Vencimento:	set-23
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Outubro
Revisional***:	set-23

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. ** Mês de competência. Fonte: XP Asset Management.

São Paulo, SP

Box 298 - Isobar



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

Conjuntos 81, 82, 83 e 84

Isobar

Setor de atuação:	Publicidade
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jun-14
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	jun-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Junho
Revisional***:	set-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. ** Mês de competência. Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – (2/4)

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Cielo



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 18.004 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 31 a 21

Cielo

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	nov-19
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	nov-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Janeiro
Revisional:	nov-22

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. ** Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Elopap



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 4.335 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 20, 18, 1602 e 1601

Elopap

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	Jun / Set-18
Prazo de locação (meses):	80
Vencimento:	nov-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Junho / Setembro
Revisional:	Jun / Set-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. ** Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Qualicorp



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 1.734 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 17

Qualicorp

Setor de atuação:	Saúde
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	out-19
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	out-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Outubro
Revisional:	out-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. ** Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – (3/4)

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Cateno



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 867 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 1604 e 1603

Cateno

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	nov-19
Prazo de locação (meses):	58
Vencimento:	set-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Junho
Revisional:	nov-22

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – DHL



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 1.734 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 15

DHL

Setor de atuação:	Logístico
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	fev-18
Prazo de locação (meses):	42
Vencimento:	jul-21
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Fevereiro
Revisional:	fev-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Stefanini



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 1.734 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 12

Stefanini

Setor de atuação:	Tecnologia
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jan-18
Prazo de locação (meses):	96
Vencimento:	dez-25
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Fevereiro
Revisional:	Jan-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – (4/4)

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Vago



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 5.202 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 13, 14 e 19

Vago

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Revisional:	-

São Paulo, SP

Edifício Santa Catarina – Vago



Avenida Paulista, 287

Bairro: Bela Vista
Área Bruta Locável*: 516 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 3,50%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 81

Vago

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato*:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste**:	-
Revisional:	-

São Paulo, SP

Edifício Santa Catarina – Idemitsu



Avenida Paulista, 287

Bairro: Bela Vista
Área Bruta Locável*: 516 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 3,50%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 82

Idemitsu

Setor de atuação:	Automotivo
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	mai-18
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	mai-28
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Maio
Revisional:	fev-23

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Perguntas e Respostas (01/02)

2ª Emissão de Cotas do XP Properties FII – Anúncio de Início

Foi publicado no dia 22/10/20, o Anúncio de Início e Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do XP Properties FII, cujo montante inicial é de até R\$300.000.074,50 de reais, sem prejuízo de emissão e distribuição de lote complementar. O preço de emissão é de R\$78,50 por cota e há uma Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$3,27 por cota, ou seja, o custo total para o investidor é de R\$ 81,77 por cota. O montante mínimo por investidor para participar da Oferta é de 319 cotas, ou seja, R\$25.041,50, já incluindo a taxa de distribuição primária. Esse limite não se aplica aos cotistas do Fundo quando do exercício do direito de preferência. Os detalhes do cronograma podem ser visualizados na próxima página deste relatório.

Os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários (i) "Fração Ideal do Faria Lima Plaza: A fração representativa de 40% (quarenta por cento) do empreendimento Faria Lima Plaza, objeto da matrícula nº 137.630, Livro 02, Registro Geral, perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a ser adquirido pelo Fundo, conforme descrito na seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo"; e (ii) "Unidades do Edifício iTower: As seguintes Unidades Autônomas do Edifício iTower, localizado na Alameda Xingu, nº 350, esquina com a Alameda Rio Negro, nº 111, do "Sítio Tamboré", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, a serem adquiridas pelo Fundo, conforme descrito na Seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Definitivo, objeto das Seguintes Matrículas, todas perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo: 161.223, 161.224, 161.225, 161.226, 161.227, 161.228, 161.229, 161.230, 161.231, 161.232, 161.233, 161.234, 161.235, 161.236, 161.237, 161.238, 161.239, 161.240, 161.241, 161.242, 161.243, 161.244, 161.245, 161.246, 161.247, 161.248, 161.249, 161.250, 161.251, 161.252, 161.253, 161.254, 161.255, 161.256, 161.257, 161.258, 161.259, 161.260, 161.261, 161.262, 161.263, 161.264, 161.265, 161.266, 161.267, 161.268, 161.269, 161.270, 161.271, 161.272, 161.273, 161.274, 161.275, 161.276, 161.277, 161.278, 161.279, 161.280, 161.281, 161.282, 161.283, 161.284".

"É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais dos ativos supramencionados, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida. Para mais informações, vide a Seção "5. Destinação dos Recursos", na página 95 do Prospecto Definitivo".

As transações acima atendem integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforçam a estratégia de comprar lajes corporativas relevantes para a operação dos locatários, com especificações técnicas de qualidade e em localizações com vocação corporativa consolidada.

Informações complementares sobre a Oferta podem ser encontradas no Anúncio de Início e Prospecto Definitivo divulgados ao mercado através da CVM no dia 22/10/20 e constantes no site do Fundo.

Perguntas e Respostas (02/02)

Cronograma estimado das etapas da distribuição primária de cotas da 2ª emissão

O conteúdo abaixo foi extraído na íntegra do Anúncio de Início disponível na CVM:

11 CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	21/09/2020
2.	Obtenção do Registro da Oferta	05/10/2020
3.	Protocolo do pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	06/10/2020
4.	Deferimento na Modificação da Oferta pela CVM	21/10/2020
5.	Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	22/10/2020
6.	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	23/10/2020
7.	Início do Período do Direito de Preferência e de negociação do Direito de Preferência na B3 Início do Período do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição	29/10/2020
8.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	09/11/2020
9.	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3	11/11/2020
10.	Encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	12/11/2020
11.	Encerramento do Período de Subscrição	16/11/2020
12.	Procedimento de Alocação na B3	17/11/2020
13.	Data de Liquidação da Oferta	20/11/2020
14.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	23/11/2020

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação deste Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, conforme abaixo indicados.

Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no XP Properties

Distribuição de Rendimentos:

No mês de outubro, a Gestora declarou o rendimento de R\$ 0,74/cota em consonância com sua estratégia de uniformização da distribuição de rendimentos adotada ao longo dos últimos meses. Em suas projeções de resultados, a Gestora considera os resultados das renegociações locatícias realizadas nos últimos meses e os impactos dos custos de vacância.

Relacionamento com os locatários:

A renda imobiliária do Fundo é decorrente dos 9 contratos de locação típicos vigentes. Desde março deste ano, a Gestora realiza constante monitoramento das condições de crédito dos locatários e dos impactos desta crise sanitário-econômica sobre seus respectivos setores de atuação, sendo que o segmento com maior concentração no Fundo é o de serviços financeiros em geral (75%). Desde o início da pandemia até a presente data, todos os locatários pleitearam a flexibilização dos termos e condições locatícias. A estratégia adotada pela Gestora almejou o equilíbrio entre (a) a minimização dos impactos na distribuição de rendimentos e (b) a saúde financeira e perpetuidade das operações dos locatários nos imóveis. A avaliação dos pleitos é realizada individualmente e sobre o caso concreto (cadeia produtiva, fontes de receita, fluxo de caixa, segmento de atuação, etc.). Importante que os investidores estejam atentos ao fato de que a magnitude e o tempo de duração da crise serão muito relevantes para futuras negociações locatícias. Por fim, salientamos que, nos casos das rescisões antecipadas, o Fundo recebeu as devidas multas, as quais contribuirão para a distribuição de rendimentos durante a prospecção de novos locatários.

O time de Gestão realizou a contratação de um renomado *player* de mercado para auxiliar na prospecção de novos inquilinos. Novidades serão prontamente informadas aos cotistas.

Investimentos nos ativos (Capex) e Caixa:

Em termos de disponibilidades, o Fundo mantém cerca de 15,0% do seu ativo total em caixa, ou seja, o equivalente a aproximadamente R\$ 62,3 milhões, que entendemos ser mais do que suficiente para a manutenção da qualidade e conservação do portfólio investido. Ademais, frente às oportunidades de alocação suscitadas pelo contexto atual e com a finalidade de maximizar a rentabilidade dos ativos financeiros, o Fundo realizou, com parcela minoritária de seu caixa, a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário do segmento de lajes corporativas, as quais se encontravam razoavelmente descontadas em relação ao seu valor patrimonial e, do ponto de vista da Gestora, apresentavam perspectiva de rentabilidade (i) superior àquela oferecida pelos ativos financeiros vinculados aos títulos públicos e (ii) condizente com o risco a ser incorrido. Por fim, permanecemos atentos ao mercado para identificar eventuais aquisições estratégicas de conjuntos comerciais.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de outubro de 2020 no valor de R\$ 96,97. Salientamos que ainda é prematuro conjecturar qualquer impacto estrutural da crise do COVID-19 no *valuation* dos imóveis do Fundo, visto que são produtos, em termos reducionistas, da avaliação de suas especificações técnicas, de sua relevância no mercado de escritórios, de sua capacidade de geração de renda imobiliária na perpetuidade, calculada por meio de seu fluxo de caixa projetado com base nos contratos de locação firmados e nas condições mercadológicas em que se encontram, e do prêmio de risco sobre a taxa básica de juros. As negociações locatícias supramencionadas estão voltadas para o saneamento de impactos no curtíssimo prazo e não configuram fundamento para alteração razoável de qualquer das premissas de valoração. Com isso, se adotarmos a cota patrimonial atual como referência, podemos estabelecer o seguinte comparativo de sensibilidade às variações do valor a mercado da cota do Fundo:

Cota @ Mercado - R\$ por cota	R\$77,58	R\$87,27	R\$96,97	R\$106,67
Δ% cota patrimonial	-20%	-10%	0%	10%

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DTVM LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 227 - 2º ANDAR - CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP. PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA VÓRTX DTVM LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

