

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 30.654.849/0001-40

COMUNICADO AO MERCADO

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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que a SF 250 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.834.978/0001-94 (“SPE 250”), cujas cotas são 100% de titularidade do Fundo, celebrou nesta data o Contrato de Sublocação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”) com a Telefônica Cloud e Tecnologia Do Brasil S.A., empresa de *cloud solutions*, relativo à integralidade do 10º pavimento, subdivido em 4 (quatro) conjuntos (“Conjuntos 10º”) do Condomínio Empresarial Iguatemi Alphaville (“Edifício Itower”), localizado em Barueri/SP, no bairro de Alphaville, com área bruta locável de 1.519,20 m² (um mil e quinhentos e dezenove vírgula vinte metros quadrados, com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 01/08/2021.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,3194 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0139 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Cabe destacar que o Contrato irá reduzir em 2,5 pontos percentuais a vacância atual do Fundo, considerando o último Relatório Gerencial divulgado na CVM.

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, 27 de julho de 2021.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.