

## **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 n.º 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem 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.** (“Administradora”), 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, e **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.** com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que a distribuição de rendimentos divulgada na presente data sofreu uma queda de patamar em comparação com os últimos dividendos pagos pelo Fundo.

Conforme reportado nos relatórios mensais e trimestrais do Fundo anteriores, em virtude do (i) o elevado nível de vacância física do portfólio investido – aproximadamente 46% da área total disponível para locação; e (ii) o encerramento da carência do CRI Itower 1 (IF 20L0456514) e CRI Itower 2 (IF 20L0456719) e, por conseguinte, o início do pagamento de sua remuneração, o resultado líquido passível de distribuição a partir do mês de competência de março de 2023 será consideravelmente impactado. Com isso, a expectativa da Gestora é que a distribuição mensal de rendimentos, nos próximos meses deste primeiro semestre de 2023, seja de aproximadamente R\$0,10/cota/mês.

Com vistas a diminuir os impactos gerados pelas despesas financeiras dos CRIs e reduzir o volume das obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito das aquisições de seus imóveis, a Gestora, dentre outras estratégias, (i) providenciou, conforme Fato Relevante de 07 de dezembro de 2022, a alienação da totalidade do 8º andar do Edifício Santa Catarina, (ii) está em tratativas para viabilização da Potencial Transação no montante de aproximadamente R\$ 200,0 milhões, nos termos do Fato Relevante de 11 de novembro de 2022 (novidades serão tempestivamente comunicadas ao mercado), (iii) direciona seus esforços para locação das áreas vagas, sendo certo que, em 02 de dezembro de 2022, conforme Fato Relevante publicado na mesma data, foi celebrado contrato de locação sobre os conjuntos 2001, 2101 e 2201, localizados no 20º, 21º e 22º pavimentos do Edifício Faria Lima Plaza, situado na cidade de São Paulo/SP, com área BOMA correspondente a 6.231,96 m<sup>2</sup>. Vale mencionar ainda que o *pipeline* de potenciais locações é composto por 16,0 mil m<sup>2</sup> para a região de Alphaville e 4,0 mil m<sup>2</sup> para a região da Faria Lima, ambos com média probabilidade de conversão.

Cabe ressaltar que as informações acima não são, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e que o Fundo, seus investimentos e aplicações, estão sujeitos aos mais diversos riscos descritos em seu Regulamento e Prospecto. Além disso, o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.

**XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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