



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\$ 507.825.213,46

Número de Cotistas:

65.387

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 março de 2023, foi declarada a distribuição de R\$ 0,10/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 31/03/2023, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 4,6% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 25,85/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 17/04/2023.

Em 23/03/2023, o Fundo divulgou fato relevante sobre a venda de Portfólio. A transação foi realizada com ganho de capital de R\$ 0,41/cota o qual será apurado proporcionalmente aos valores das parcelas e conforme seu recebimento (o fato relevante está disponível na CVM e foi reproduzido a partir da página 11 deste relatório). Os recursos oriundos do sinal da venda foram recebidos e destinados à redução das obrigações a pagar do Fundo. Os gráficos deste relatório foram atualizados considerando a venda supracitada.

Em 28/03/2023 o Fundo divulgou a locação do pavimento 1101 do FL Plaza, com ABL total de 1.065,05 m², cujo prazo de vigência contratual é de 48 meses a partir de 24/03/2023 (vide detalhes na CVM e na página 10 deste relatório).

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 como consequência direta do legado trazido pela pandemia (racionalização de custos, sistema híbrido de trabalho, revisão de planejamento estratégico, processos decisórios mais lentos, etc.) e por incertezas relacionadas ao contexto macroeconômico.

As páginas 8 e 9 deste relatório apresentam maiores detalhes sobre o mercado e a estratégia de locação das lajes, sendo certo que a Gestora atua ativamente na prospecção de novos locatários para redução da vacância física do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

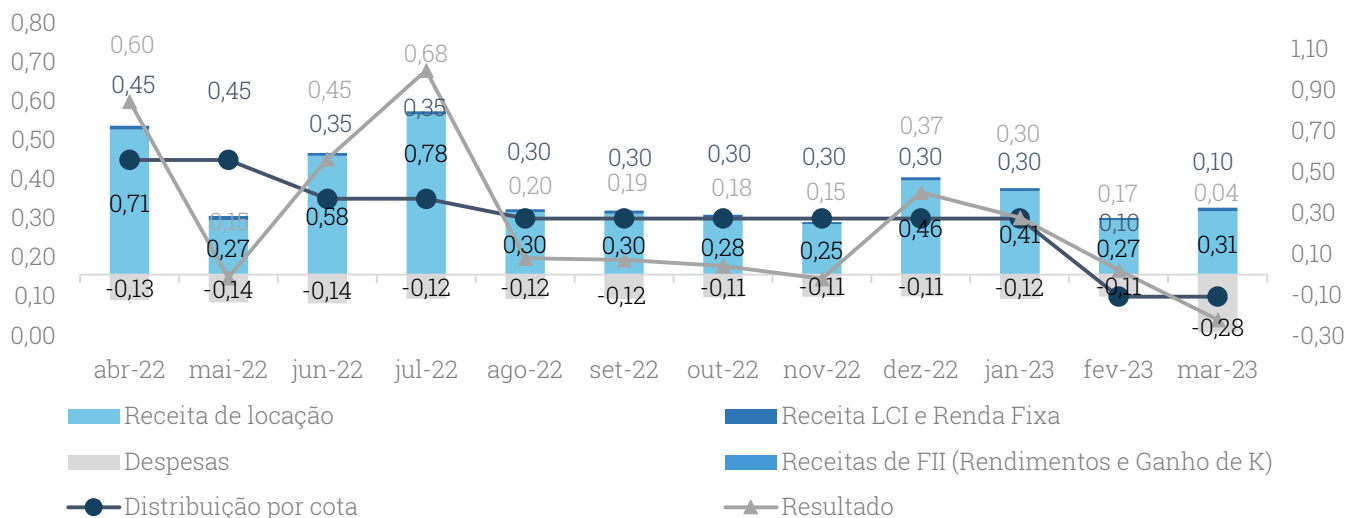
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R\$)	mar-23	2023	12 meses
Receitas¹	2.384.007	7.489.518	37.170.055
Receita de Locação	2.265.556	7.190.462	35.875.264
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	0	0	0
Resultado com venda de FIIs	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	118.451	299.056	1.294.791
Despesas²	-2.081.185	-3.752.934	-11.758.462
Despesas Imobiliárias	-557.708	-1.758.276	-6.882.998
Despesas Operacionais	-278.869	-750.050	-3.630.856
Despesas Financeiras	-1.244.608	-1.244.608	-1.244.608
Resultado	302.822	3.736.584	25.411.593
Rendimento distribuído³	731.617	3.658.086	26.338.216
Distribuição média por cota	0,10	0,17	0,30

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. 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:

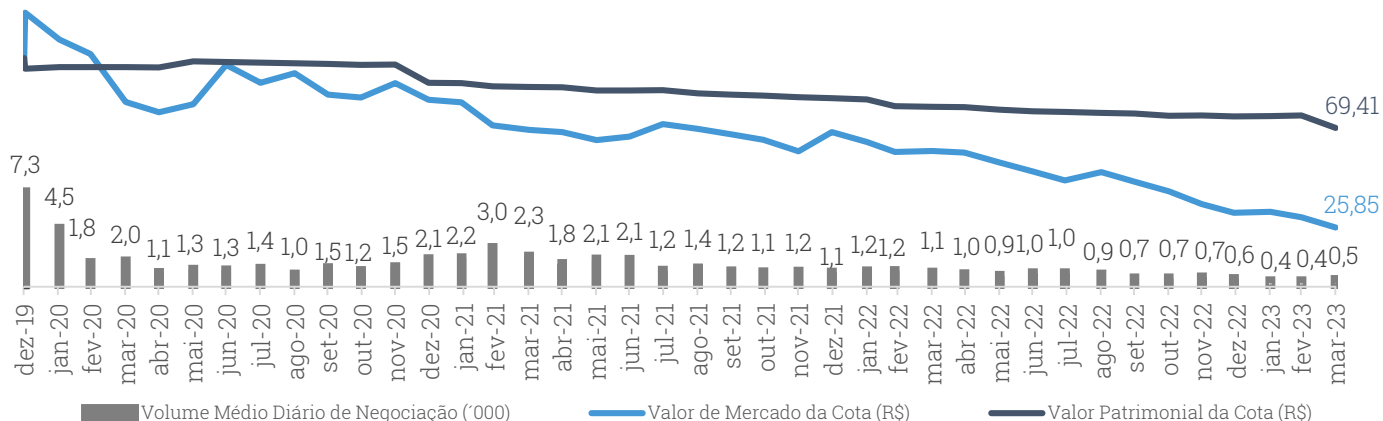


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: 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 477.796 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 12,1 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,5 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 25,85 por cota.

XP Properties FII	mar-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	12.077.938	28.555.284	187.517.133
Negociações (# cotas)	477.796	985.208	4.355.244
Giro ⁴	6,4%	15,1%	99,2%
Valor de mercado (R\$)			189.123.020
Cotas (#)			7.316.171

⁴Calculo 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.

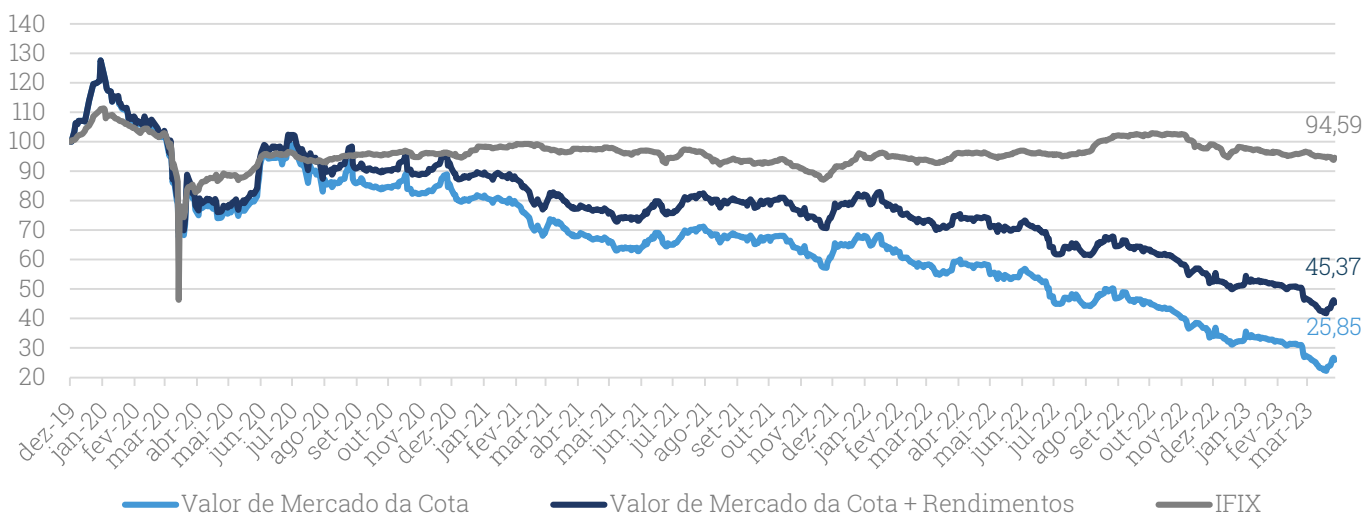
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII	mar-23 ⁵	2023 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	507.825.213,46	544.301.593	556.069.921
Valor Patrimonial (cota)	69,41	74,40	76,01
Valor Mercado (cota)	25,85	29,80	42,74
Ganho de capital bruto	-14,19%	-17,51%	-52,06
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-14,36%	-18,32%	-50,48%
IFIX	-1,67%	-3,70%	-0,68%
Diferença vs IFIX	-12,68%	-14,62%	-49,80%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2023" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mar-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "mar-23", em 29/12/22 para "2023", em 31/03/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/03/23.

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:

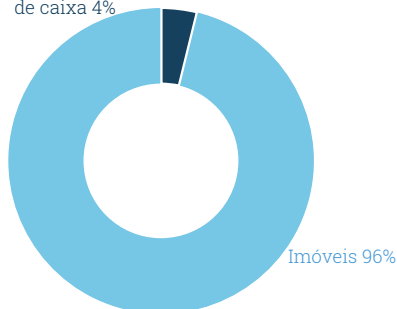


Portfólio

Investimento por classe de ativo

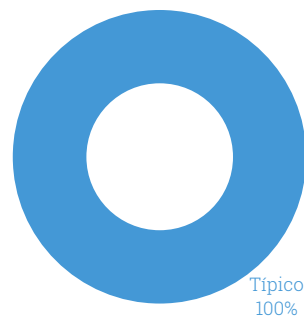
(% de ativos)

Renda Fixa e outras aplicações de caixa 4%



Tipologia dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)

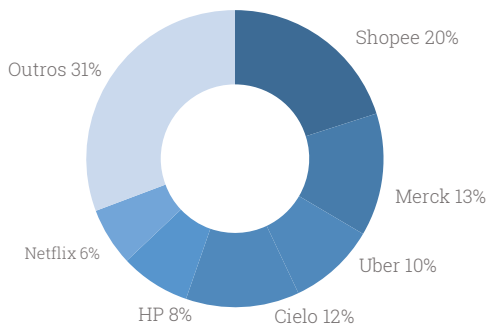


Fonte: XP Asset Management

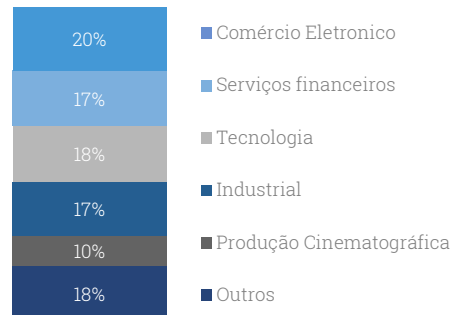
¹⁰Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

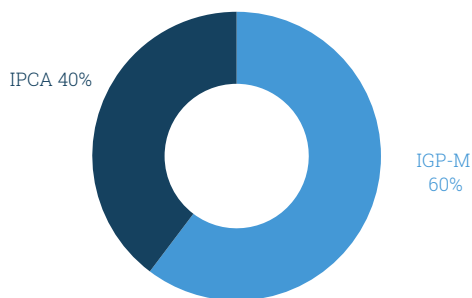
Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



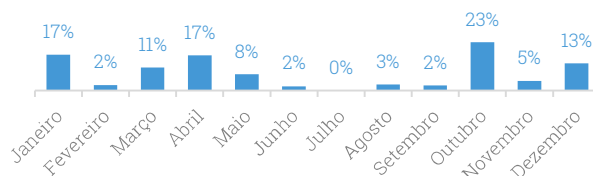
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



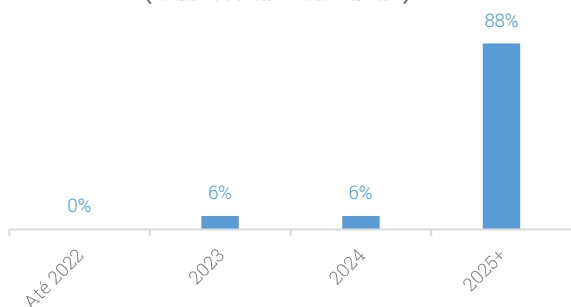
Correção dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



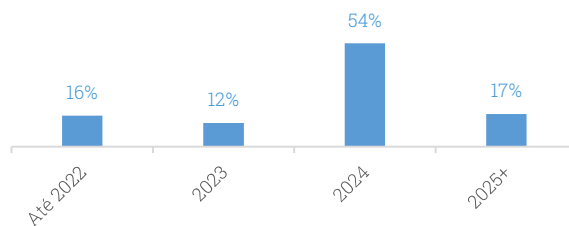
Atualização dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

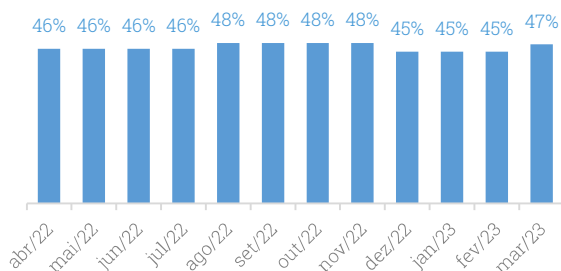


Revisional dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

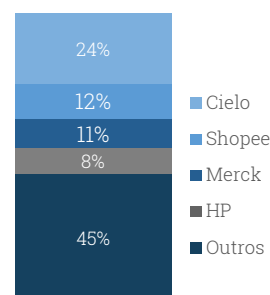


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

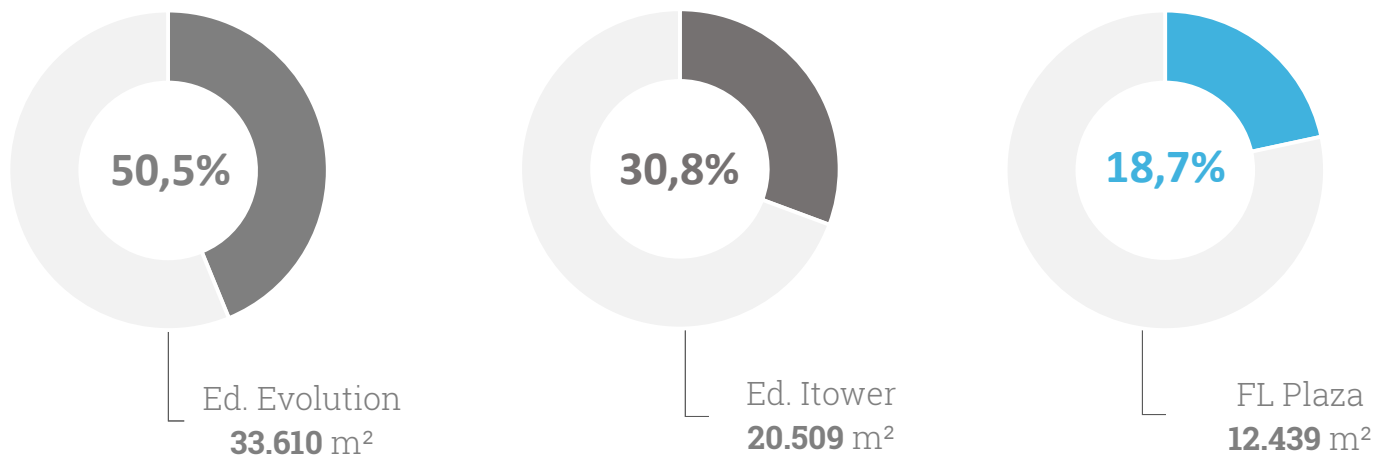
Evolução da vacância física últ. 12 meses (% da área construída)



Composição física consolidada (% da área construída)



Diversificação Regional



■ São Paulo/SP
 ■ Barueri/SP

Overview*

Imóveis performados	3	Número de Locatários	14
Conjuntos prontos	208	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física ²	47,0%
Área construída	66.558 m²	Vacância financeira	0%

*As informações contemplam o efeito da venda realizada em março/2023, conforme fato relevante publicado em 23/03/2023.

Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários (01/01) – Imóveis Performados¹

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*: 20.509 m²

Participação nas lajes: 100%

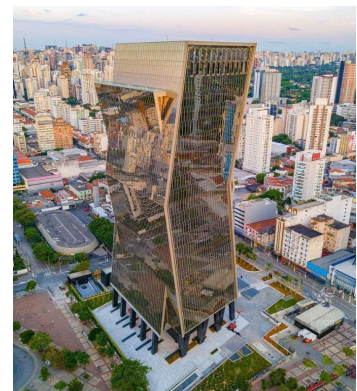
Participação total no edifício:
52%



*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP

Edifício Faria Lima Plaza



Av. Brig. Faria Lima, 949

Bairro: Pinheiros

Área Bruta Locável*: 12.439 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício:
30,00%



*Considera a participação no ativo

¹ As informações contemplam o efeito da venda realizada em março/2023, conforme fato relevante publicado em 23/03/2023.

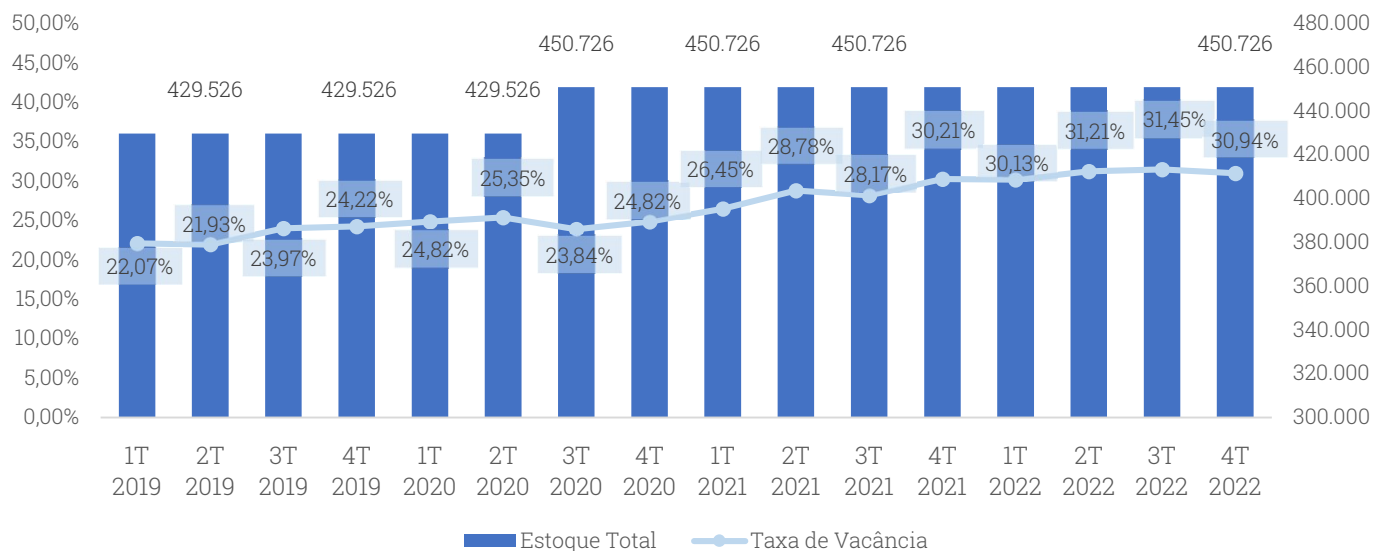
Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento do contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	8.655 m ²	25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	13,0%
Elopar	SP	Barueri	867 m ²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	31	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.767 m ²	29	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	28	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	27	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	26	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	20	-	-	-	-	-	2,6%
SGS	SP	Barueri	1.734 m ²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IPCA	jan/26	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	18	-	-	-	-	-	2,6%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m ²	17	Saúde	Típico	Julho	IGP-M	jun/26	2,6%
DHL	SP	Barueri	867 m ²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	14	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	13	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.301 m ²	1203, 1202 e 1201	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,3%
Stefanini	SP	Barueri	434 m ²	1204	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	0,7%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							50,5%
Merck	SP	Barueri	3.798 m ²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,7%
HP	SP	Barueri	3.038 m ²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,6%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m ²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,6%
Vivo	SP	Barueri	1.519 m ²	10	Telefonia	Típico	Agosto	IGP-M	jul/26	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	15	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	11	-	-	-	-	-	2,3%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m ²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/24	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	2	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	1602 e 1601	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,1%
Kantar	SP	Barueri	760 m ²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IPCA	ago/26	1,1%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,1%
Subtotal Ed. Itower			20.509 m²							30,8%
Shopee	SP	São Paulo	4.262 m ²	2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	Comércio Eletrônico	Típico	Outubro	IGP-M	ago/28	6,4%
Uber	SP	São Paulo	1.870 m ²	20, 21 e 22	Tecnologia	Típico	Dezembro	IPCA	nov/29	2,8%
Cescon	SP	São Paulo	938 m ²	10 e 1101	Serviços	Típico	Novembro	IPCA	set/31	1,4%
Warren	SP	São Paulo	611 m ²	9	Serviços financeiros	Típico	Março	IPCA	fev/27	0,9%
Alugado	SP	São Paulo	317 m ²	1102	Publicidade	Típico	Março	IPCA	mar/27	0,5%
Vago	SP	São Paulo	627 m ²	12	-	-	-	-	-	0,9%
Vago	SP	São Paulo	651 m ²	14	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	636 m ²	15	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	619 m ²	16	-	-	-	-	-	0,9%
Vago	SP	São Paulo	642 m ²	17	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	629 m ²	18	-	-	-	-	-	0,9%
Vago	SP	São Paulo	612 m ²	19	-	-	-	-	-	0,9%
Vago	SP	São Paulo	27 m ²	Loja	-	-	-	-	-	0,0%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			12.439 m²							18,7%
Total dos Ativos			66.558 m²							100,0%

Atualização de Mercado (01/02)

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

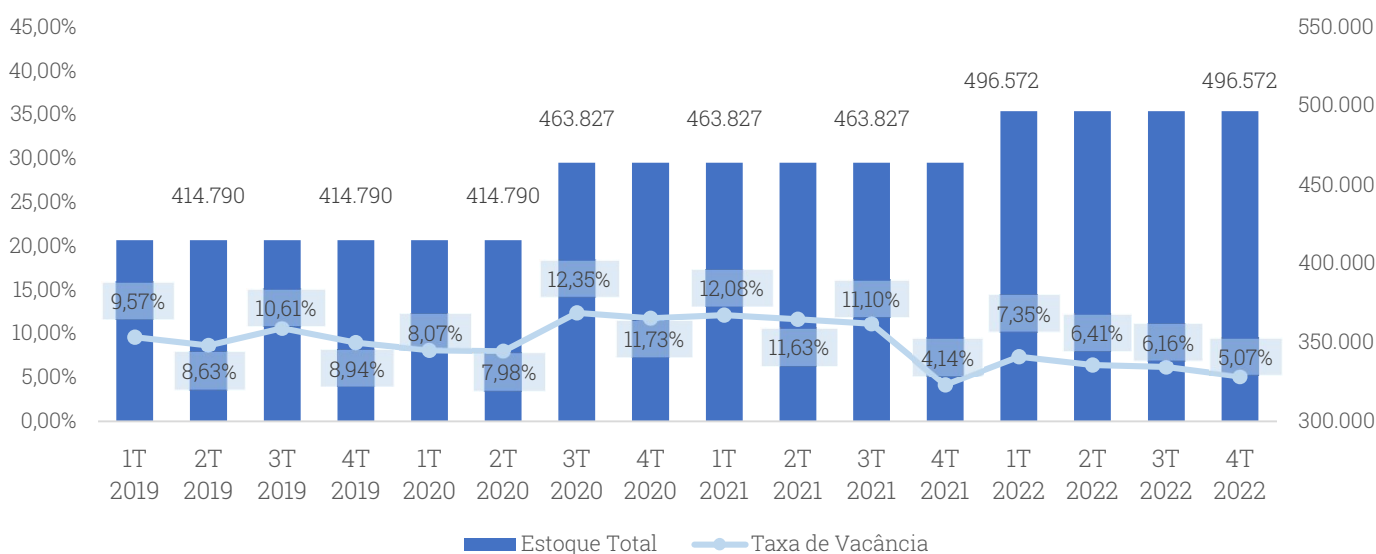
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~31% no 4º trimestre de 2022. A oferta atual é de 450.726 m².



Fonte: SiiLA (4T22)

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 ~5% no 4º trimestre de 2022. A oferta atual é de 496.572 m².

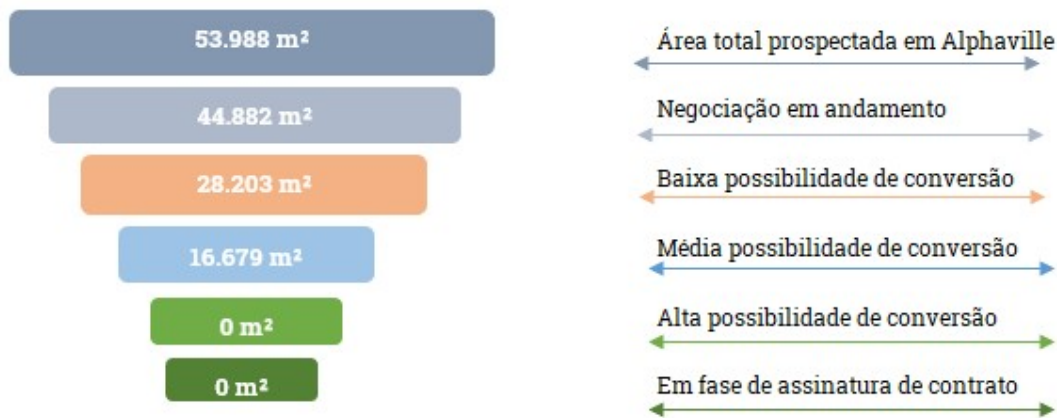


Fonte: SiiLA (4T22)

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 64% da vacância do Fundo situada nesta região.



Fonte: CBRE; XP Asset Management

Região da Faria Lima (Faria Lima Plaza) – Comercialização

Conforme ilustrado abaixo, as visitas com **média** probabilidade de conversão no Ed. Faria Lima Plaza situado em São Paulo totalizaram 3.166,0 m², o que corresponde a 70% da vacância do Fundo situada nesta região. Vale destacar que as informações que constam abaixo consideram a participação do Fundo de 30% da área objeto de locação do Faria Lima Plaza.



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 (01/10)

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 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., 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 a REC FARIA LIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.150.594/0001-80 (“REC FL”) e REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 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 ao conjunto 1101, localizado no 11º pavimento (“Conjunto 1101”) do Edifício Faria Lima Plaza, situado na cidade de São Paulo/SP, com área BOMA correspondente a 1.065,05m² (mil e sessenta e cinco metros quadrados e cinco centímetros quadrados), com prazo de vigência de 48 (quarenta e oito) meses a partir de 24/03/2023 (“Prazo”). Com a assinatura do Contrato, a ocupação total do Edifício Faria Lima Plaza alcançou 64,0% (sessenta e quatro 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 30,0% (trinta por cento) da REC 2017, que é objeto de aquisição indireta pelo Fundo, ou seja, já considerando a venda mencionada no fato relevante de 23/03/2023, é estimada em R\$ 0,1369 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0074 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 e a venda de portfólio divulgada em 23/03/2023 via fato relevante, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 46,4%, nos termos do referido fato relevante, para 46,0%.

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, 28 de março de 2023.

Perguntas e Respostas (02/10)**Fato Relevante – Venda de Portfólio**

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., 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 ("Administradora"), 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 comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou nesta data o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças ("Documentos") para a alienação de portfólio composto por: (i) 25,0% (vinte e cinco por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO FÁRIA LIMA PLAZA, correspondente a 4.146 m² (quatro mil, cento e quarenta e seis metros quadrados) de Área Bruta Locável ("ABL"), localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949; (ii) 100,0% (cem por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO MÓDULO REBOUÇAS, correspondente a 1.053 m² (um mil e cinquenta e três metros quadrados) de ABL, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente, nº 39; (iii) 100,0% (cem por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO BOX 298, correspondente a 886 m² (oitocentos e oitenta e seis metros quadrados) de ABL, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, nº 298; e (iv) 12,9% (doze vírgula nove por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO ITOWER, correspondente a 3.038 m² (três mil e trinta e oito metros quadrados) de ABL, integrante do "Condomínio Iguatemi Alphaville", situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350 ("Transação").

O preço total da Transação ("Preço") acordado entre as partes é de R\$ 200.696.370,00 (duzentos milhões, seiscentos e noventa e seis mil e trezentos e setenta reais), sendo pago pela compradora na seguinte forma: (a) R\$ 75.453.530,00 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e quinhentos e trinta reais) serão pagos em até 5 (cinco) dias úteis contados desta data ("Sinal"); e (b) o saldo do Preço dos Imóveis, no valor de R\$ 125.242.840,00 (cento e vinte e cinco milhões, duzentos e quarenta e dois mil e oitocentos e quarenta reais) ("Saldo do Preço"), será pago da seguinte forma: (b.1) R\$ 37.831.202,50 (trinta e sete milhões, oitocentos e trinta e um mil, duzentos e dois reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 6 (seis) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.2) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 12 (doze) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.3) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 18 (dezoito) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.4) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 24 (vinte e quatro) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.5) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 30 (trinta) meses a contar do pagamento do Sinal; e (b.6) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 36 (trinta e seis) meses a contar do pagamento do Sinal.

Mesmo diante de um cenário de incertezas dos agentes econômicos no que tange às diretrizes políticas e econômicas e de um contexto macroeconômico avesso à alocação de recursos em investimentos alternativos (desestimulados pela elevada taxa básica de juros) que, em conjunto com o legado da pandemia, trouxeram consequências negativas para o segmento de escritórios (otimização e corte de custos, implementação do modelo de trabalho híbrido e remoto, revisão do planejamento estratégico das companhias, processos decisórios mais lentos diante do contexto de incerteza, majoração da vacância, pressão baixista de preço locatício, entre outros desdobramentos); a Transação foi realizada com ganho de capital de R\$ 0,41/cota (considerando a quitação integral do preço de venda), a ser realizado conforme recebimento caixa das parcelas descritas acima, e com ágio relevante em relação ao enterprise value do Fundo – reflexo direto do nível substancial de desconto do preço de tela em relação ao valor patrimonial da cota calculado com base em laudos de avaliação e do valor justo dos imóveis. Mais ainda: considerando que o custo de carregamento das obrigações do Fundo é superior à rentabilidade atual auferida pela exploração comercial dos imóveis, as alienações melhoram a eficiência da estrutura de capital do Fundo. O "Anexo I" deste Fato Relevante traz maiores detalhes sobre estes pontos e outros relacionados à Transação.

Perguntas e Respostas (03/10)

Fato Relevante – Venda de Portfólio

Em consonância com a estratégia almejada pela Gestora, a Transação e a venda dos conjuntos 81 e 82 integrantes do Condomínio Edifício Santa Catarina, divulgada no Fato Relevante de 07 de dezembro de 2023, foram realizadas com o objetivo de reduzir o nível de obrigações do Fundo e minimizar o impacto das despesas financeiras relacionadas a elas. Conforme indicado no Comunicado a Mercado publicado em 28 de fevereiro de 2023, o encerramento da carência do CRI Itower 1 (IF 20L0456514) e CRI Itower 2 (IF 20L0456719) foi um dos fatores que resultou na redução do resultado líquido do mês de competência de fevereiro de 2023 (passível de distribuição no mês de março de 2023), culminando em R\$0,10/cota e com expectativa de manutenção deste patamar para os próximos meses deste primeiro semestre de 2023. Cabe ressaltar que a Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e 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% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 23 de março de 2023.

Maiores esclarecimentos nas próximas paginas (Anexo I).

Anexo I

XP Properties FII Aspectos gerais da transação



Perguntas e Respostas (05/10)

VENDA DE PORTFÓLIO



Fonte: XP Asset. ¹Os percentuais apresentados incidem sobre a participação inicial do Fundo em cada um dos imóveis. A título de exemplificação: no caso do Faria Lima Plaza, a negociação envolveu a aquisição pelo comprador da fração ideal de 10,0% da totalidade do edifício – ou seja, foi adquirido 25,0% da fração ideal de 40,0% de titularidade indireta do Fundo. ²Para fins de cálculo do ganho de capital, foram considerados na formulação dos custos dos imóveis objeto da transação o CRI REC 2017 (conforme definido no relatório gerencial mensal) – estruturado no âmbito da aquisição do portfólio investido – e o valor contábil das ações da REC 2017 registrado no informe mensal do Fundo de 31 de Janeiro de 2023. ³Data-base: 1º de Março de 2023. ⁴Data-base: 4 de Dezembro de 2019. ⁵Enterprise value significa a soma do valor de mercado das cotas do Fundo (fechamento de 20 de março de 2023) com as suas obrigações totais (soma do saldo dos 4 CRIs e das obrigações SPA - FL Plaza indicadas na página 10 do relatório gerencial mensal de janeiro de 2023 atualizados para 20 de março de 2023) deduzida do montante de caixa e equivalentes de caixa (estimado em R\$ 6,6 milhões para 20 de março de 2023).

Perguntas e Respostas (06/10)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

OBRIGAÇÕES DO FUNDO

As obrigações do Fundo relacionadas aos CRIs (R\$ 597 milhões¹), somadas ao saldo a pagar do preço de aquisição da fração ideal do Faria Lima Plaza (R\$ 67 milhões²) e deduzida das disponibilidades (R\$ 7 milhões³), representam 57% do total de ativos do Fundo (R\$ 1,15 bilhão⁴) ("Loan-to-value").

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Quitação de parte do saldo a pagar do preço de aquisição da fração ideal do Faria Lima Plaza, amortização parcial dos CRIs e pagamento das despesas necessárias à transferência da fração ideal do Faria Lima Plaza para o Fundo. Tais eventos tornam a estrutura de capital do Fundo mais eficiente ao reduzirem as despesas financeiras de suas obrigações (cujo custo de carregamento é superior à rentabilidade atual auferida pela exploração comercial dos imóveis) e possibilitarem o recebimento das receitas de locação da fração ideal do Faria Lima Plaza diretamente pelo Fundo.

REDUÇÃO DA ALAVANCAGEM

A amortização parcial dos CRIs reduzirá o *Loan-to-value* (conforme definido acima) de 57% para 48%.

TRADE OFF

Considerando que o custo de carregamento do saldo a pagar do preço de aquisição da fração ideal do Faria Lima Plaza e dos CRIs (média ponderada de aproximadamente 13,0% a.a.⁵) é superior à rentabilidade auferida pela exploração comercial dos imóveis objeto da venda (atualmente em 3,3% a.a. considerando o custo de aquisição e vacância atual dos imóveis), a transação melhora a eficiência da estrutura de capital do Fundo.



Fonte: XP Asset. ¹Soma do saldo dos 4 CRIs e das obrigações SPA - FL Plaza indicadas na página 10 do relatório gerencial mensal de janeiro de 2023 atualizada para 20 de março de 2023. ²Valor das obrigações SPA - FL Plaza indicadas na página 10 do relatório gerencial mensal de janeiro de 2023 atualizadas para 20 de março de 2023. ³Valor estimado para 20 de março de 2023. ⁴Soma do valor de mercado dos imóveis registrado nas demonstrações financeiras auditadas do encerramento do exercício de 2021 e, para o Faria Lima Plaza, foi considerado o valor de R\$ 576,5 milhões (objeto de laudo de avaliação confeccionado por empresa especializada quando de sua aquisição indireta). ⁵Calculada com base nos valores indicados no saldo dos 4 CRIs e das obrigações SPA - FL Plaza indicadas na página 10 do relatório gerencial mensal de janeiro de 2023 atualizados para 20 de março de 2023 e foi estimado o IPCA de 5,9% a.a. para composição da taxa nominal.

Perguntas e Respostas (07/10)

HIGHLIGHTS

TRANSAÇÃO

Venda de lajes corporativas no valor total de R\$ 201 milhões e com ganho de capital em um cenário macroeconômico avesso aos investimentos alternativos e com o segmento de escritórios ainda sofrendo com o legado da pandemia.

O ágio relevante em relação ao *enterprise value* ilustra o nível substancial de desconto do preço de tela em relação ao valor justo dos imóveis.



RESULTADO

A destinação de recursos possibilitará a redução das despesas financeiras e o recebimento das receitas de locação decorrentes da exploração comercial da fração ideal do Faria Lima Plaza diretamente pelo Fundo.



ALAVANCAGEM

Redução do *Loan-to-value* de 57% para 48%.

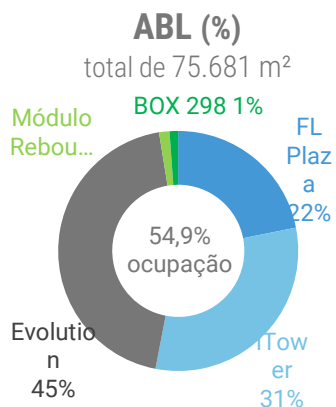


Fonte: XP Asset.

Perguntas e Respostas (08/10)

PORTFÓLIO

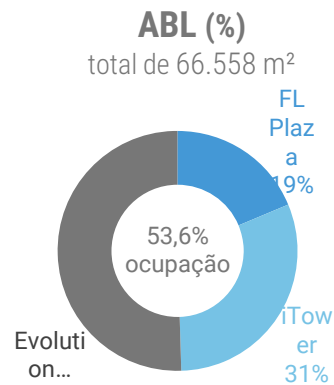
PRÉ-TRANSAÇÃO



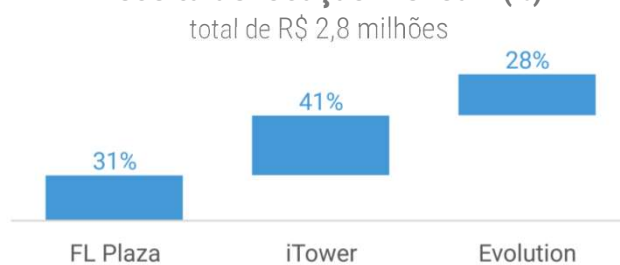
Receita de locação mensal¹ (%)



PÓS-TRANSAÇÃO



Receita de locação mensal¹ (%)



Fonte: XP Asset. ¹Data-base: 31 de janeiro de 2023.

Perguntas e Respostas (09/10)

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 ao Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

Fonte: XP Asset.

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br



Perguntas e Respostas (10/10)



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	140,34	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI - Itower ²	ISEC	20L0456719	62,64	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI - Evolution ³	ISEC	21F0097589	203,18	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
CRI – REC 2017 *	ISEC	21F0097247	189,51	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *
Total			595,67					

(*) 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 26º 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\$ 25,9 milhões (data-base de 31 de março de 2023).

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R\$'MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	25,94

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

