



## Comentário do Gestor

A distribuição de R\$ 0,65 por cota foi comunicada no dia 15/02/2023 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 10,9% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 71,72/cota). Os rendimentos declarados serão pagos no dia 24/02/2023. Diante da pulverização do portfólio e de uma dinâmica de antecipações adotada por alguns locatários, a Gestora buscará, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa no semestre e condicionada à existência de resultados acumulados historicamente pelo Fundo.

O saldo de resultado acumulado e não distribuído pelo Fundo, observada a legislação aplicável e o regulamento, totalizou no fechamento de janeiro aproximadamente R\$ 0,51/cota.

Desde o último relatório, ocorreram os seguintes eventos de movimentação de locatários: (i) rescisão total do contrato de locação com a THC, com ABL total de 2.895 m<sup>2</sup>; e (ii) expansão de 1.860 m<sup>2</sup> da área alugada pela MD no condomínio BBP Jundiaí I, passando de 2.297 m<sup>2</sup> para 4.157 m<sup>2</sup>. Com esta última locação, que iniciará em fev/2023, a vacância física reduzirá de 14,24%, conforme fechamento do mês de janeiro de 2023, para 13,61%.

Por fim, diante do aumento de visitas e negociações com boa probabilidade de conversão em novas locações (mais detalhes na página 8), a Gestora mantém a expectativa de redução da vacância ao longo dos próximos meses. Cabe ressaltar que isto é mera expectativa e, portanto, não é, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade.

## Distribuição de Rendimentos

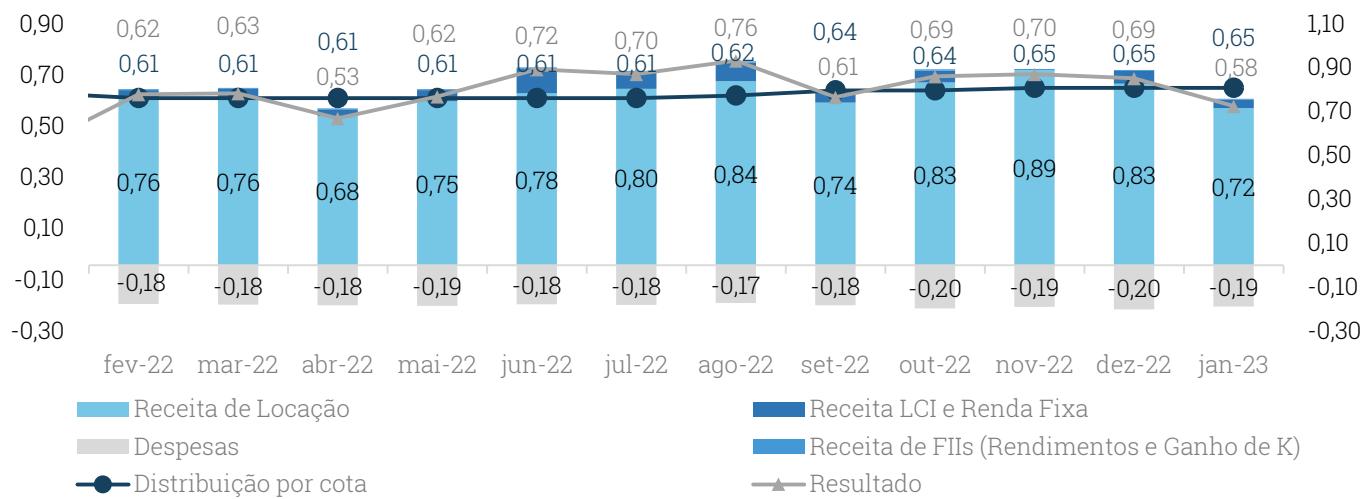
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

| Fluxo Financeiro (R\$)                            | jan-23            | 2023              | 12 meses           |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>                       | <b>5.490.608</b>  | <b>5.490.608</b>  | <b>72.076.608</b>  |
| Receita de Locação                                | 5.119.593         | 5.119.593         | 67.079.847         |
| Lucros Imobiliários                               | 0                 | 0                 | 0                  |
| Receitas Rendimentos FII                          | 104.365           | 104.365           | 487.000            |
| Resultado de Capital FII                          | 0                 | 0                 | 0                  |
| Receitas CRI                                      | 0                 | 0                 | 0                  |
| Receitas LCI e Renda Fixa                         | 266.650           | 266.650           | 4.509.761          |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>                       | <b>-1.352.897</b> | <b>-1.352.897</b> | <b>-15.901.383</b> |
| Despesas Imobiliárias                             | -216.395          | -216.395          | -2.602.851         |
| Despesas Operacionais                             | -561.663          | -561.663          | -6.709.591         |
| Despesas Financeiras                              | -574.838          | -574.838          | -6.588.940         |
| <b>Resultado</b>                                  | <b>4.137.712</b>  | <b>4.137.712</b>  | <b>56.175.225</b>  |
| <b>Rendimento distribuído<sup>3</sup></b>         | <b>4.647.774</b>  | <b>4.647.774</b>  | <b>53.699.633</b>  |
| <b>Distribuição média por cota</b>                | <b>0,65</b>       | <b>0,65</b>       | <b>0,63</b>        |
| <b>Saldo de Distribuição por cota<sup>4</sup></b> |                   |                   | <b>0,51</b>        |

<sup>1</sup>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 FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos. 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. <sup>2</sup>Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Despesas Financeiras: montante pago de juros e correção monetária dos instrumentos de securitização. <sup>5</sup>Rendimento distribuído: rendimento distribuído no mês da base do relatório. <sup>6</sup>Vide regulamento do fundo, artigo 63, para entendimento do tratamento do resultado não distribuído. Fonte: XP Asset

## Resultado Financeiro

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

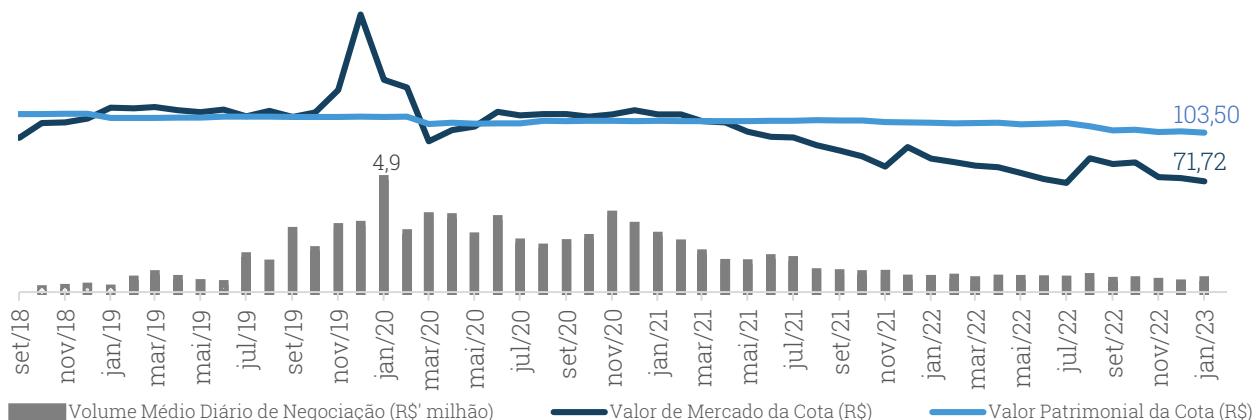


<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

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:



Observação: o IPO do Fundo ocorreu em Jul/18.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 145.255 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 10,5 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,5 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 71,72 por cota.

| XPIN FII               | jan-23     | 2023        | 12 meses    |
|------------------------|------------|-------------|-------------|
| Presença em pregões    | 100%       | 100%        | 100%        |
| Volume negociado (R\$) | 10.549.933 | 10.549.933  | 126.189.539 |
| Negociações (# cotas)  | 145.255    | 145.255     | 1.605.803   |
| Giro*                  | 2,0%       | 2,0%        | 22,4%       |
| Valor de mercado (R\$) |            | 512.828.266 |             |
| Cotas (#)              |            | 7.150.422   |             |

\*Cálculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

## Rentabilidade

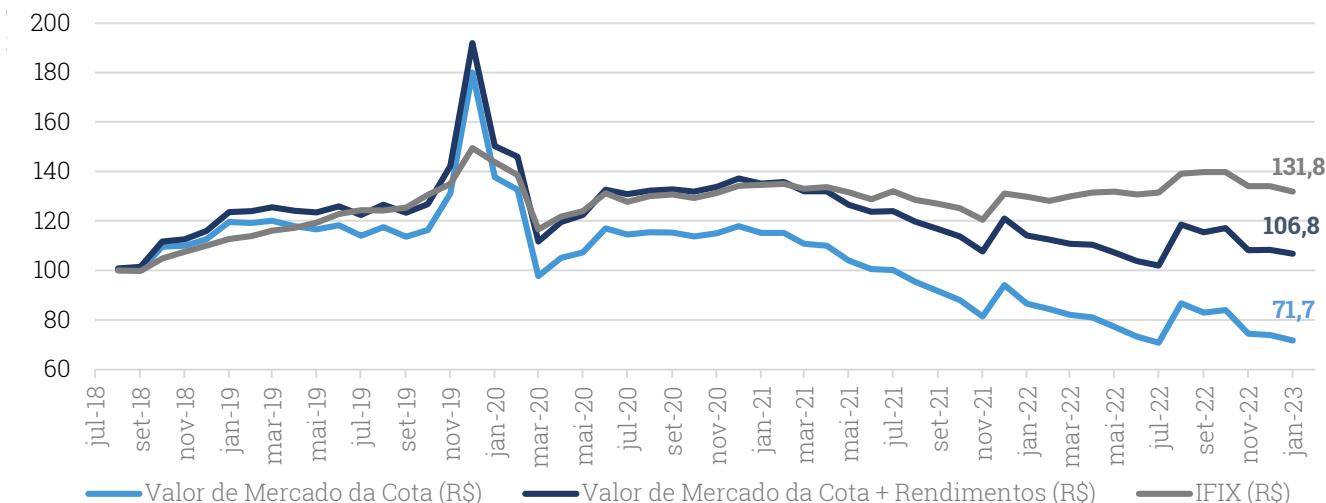
O ganho de capital bruto é calculado com base na variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, não sendo considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. A distribuição bruta é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos em relação ao valor de mercado da cota no mesmo período.

O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. 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.

| XPIN FII                        | jan-23 <sup>5</sup> | 2023 <sup>6</sup> | 12 meses <sup>7</sup> |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| Patrimônio Líquido <sup>8</sup> | 740.047.973         | 743.556.092       | 769.308.478           |
| Valor Patrimonial (cota)        | 103,50              | 103,99            | 107,59                |
| Valor Mercado (cota)            | 71,72               | 72,38             | 78,61                 |
| Ganho de capital bruto          | -2,84%              | -2,84%            | -17,17%               |
| Distribuição bruta              | 0,88%               | 0,88%             | 8,67%                 |
| Retorno Total Bruto             | -1,96%              | -1,96%            | -8,50%                |
| IFIX                            | -1,60%              | -1,60%            | 1,58%                 |
| Diferença vs IFIX               | -0,36%              | -0,36%            | -10,08%               |

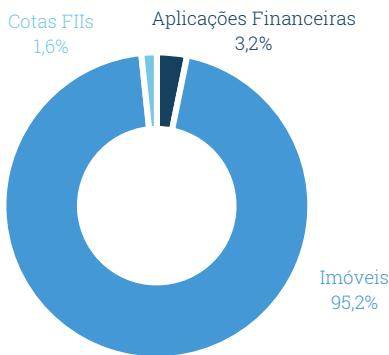
<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2022" e "12 meses"

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.



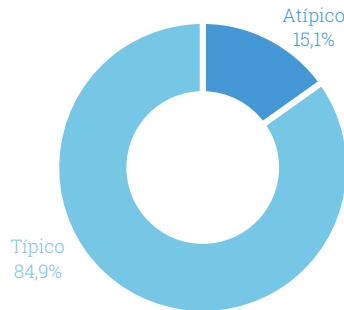
## Portfolio

Investimento por classe de ativo  
(% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

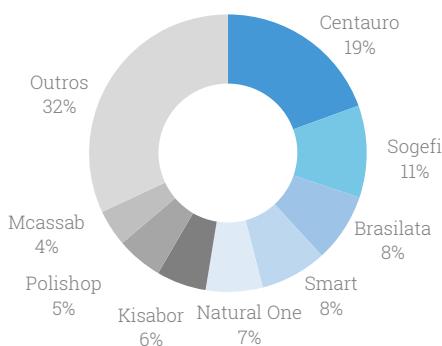
Tipologia dos contratos  
(% da receita imobiliária<sup>9</sup>)



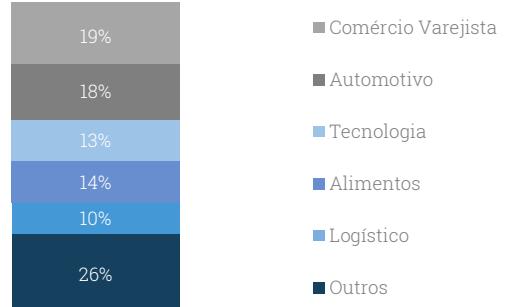
<sup>9</sup>Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.  
Fonte: XP Asset Management

## Portfólio

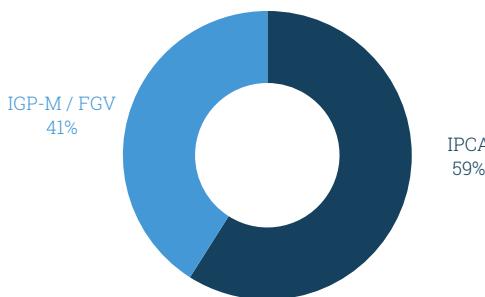
**Locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



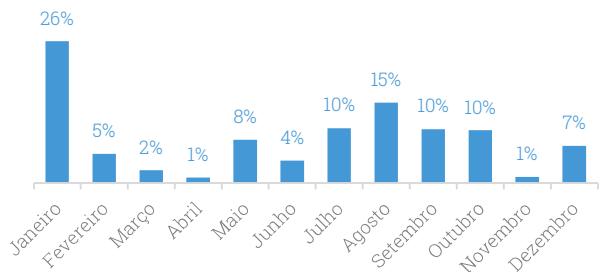
**Setor de atuação dos locatários**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



**Correção dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



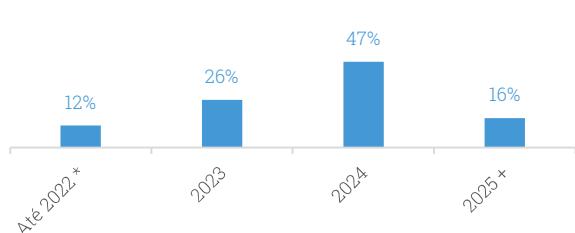
**Atualização dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



**Vencimento dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)



**Revisional dos contratos**  
(% da receita imobiliária<sup>10</sup>)

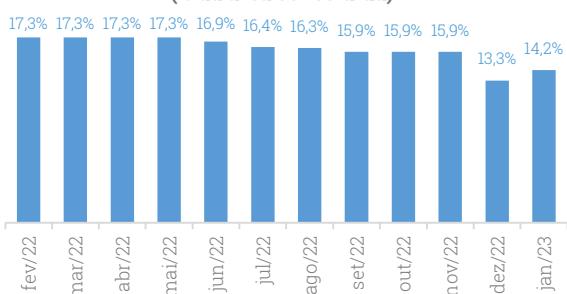


\* Locatária segue com a ocupação normalmente.

Considera como primeiro marco o direito a proposição de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

**Evolução da vacância física últ. 12 meses**

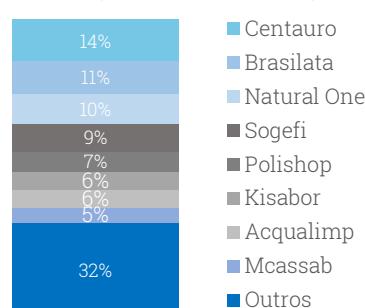
(% da área construída)



Não foi considerada a ABL do imóvel em construção (Edifício C) no numerador e no denominador deste indicador.

**Composição física consolidada**

(% da área construída)



## Ativos Imobiliários (01/02) – 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). Os ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar, em conjunto com a BBP, outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



**Barão de Mauá**  
Atibaia / Jarinú, SP  
Rod Dom Pedro I, km 87,5, Ponte Alta  
Área Construída: 59.212 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 9,6-10,0  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 5



**CEA**  
Atibaia / Jarinú, SP  
Av. Tégula, 888, Ponte Alta  
Área Construída: 36.545 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 8,5-8,8  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 5



**Gaia**  
Atibaia / Jarinú, SP  
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal  
Área Construída: 96.223 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12,0  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 6



**Jundiaí I**  
Jundiaí, SP  
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Industrial  
Área Construída: 45.626 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 10,0-10,5  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 3



**Jundiaí II**  
Jundiaí, SP  
Rodovia Anhanguera, km 51 - Bairro Castanho  
Área Construída: 43.432 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 7,4-10,7  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 5



**Extrema I**  
Extrema, MG  
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa  
Área Construída: 15.297 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 9,0-10,0  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 6

## Ativos Imobiliários (02/02) – Imóvel em Construção

### Edifício C – Extrema/MG

As obras do Edifício C de Extrema/MG, com área construída prevista total de 13.991,31 m<sup>2</sup>, iniciaram em julho de 2021 e têm previsão de término e celebração do termo de aceite de obras no primeiro trimestre de 2023.



## Detalhamento dos Contratos de Locação

| Locatário                           | Estado | Cidade           | Área Construída              | Setor de Atuação do Locatário | Tipo de contrato | Mês de Correção monetária | Indexador  | Vencimento contrato | % ABL Total   | % ABL Construída |
|-------------------------------------|--------|------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------|------------|---------------------|---------------|------------------|
| APS                                 | SP     | Atibaia / Jarinú | 2.693 m <sup>2</sup>         | Aeronautica                   | Típico           | Abri                      | IPCA       | 31/mar/25           | 0,9%          | 0,9%             |
| Bruker / SMP                        | SP     | Atibaia / Jarinú | 1.040 m <sup>2</sup>         | Farma                         | Típico           | Março                     | IPCA       | 28/fev/26           | 0,3%          | 0,4%             |
| Hanon                               | SP     | Atibaia / Jarinú | 2.030 m <sup>2</sup>         | Automotivo                    | Típico           | Outubro                   | IPCA       | 31/dez/23           | 0,7%          | 0,7%             |
| Hanon                               | SP     | Atibaia / Jarinú | 4.723 m <sup>2</sup>         | Automotivo                    | Típico           | Outubro                   | IPCA       | 31/dez/29           | 1,5%          | 1,6%             |
| Intercos                            | SP     | Atibaia / Jarinú | 6.232 m <sup>2</sup>         | Farma                         | Típico           | Junho                     | IPCA       | 31/mar/23           | 2,0%          | 2,1%             |
| Litens <sup>4</sup>                 | SP     | Atibaia / Jarinú | 3.115 m <sup>2</sup>         | Automotivo                    | Atípico          | Janeiro                   | IPCA       | 31/dez/26           | 1,0%          | 1,1%             |
| Litens <sup>4</sup>                 | SP     | Atibaia / Jarinú | 1.194 m <sup>2</sup>         | Automotivo                    | Atípico          | Dezembro                  | IPCA       | 31/dez/26           | 0,4%          | 0,4%             |
| Norma                               | SP     | Atibaia / Jarinú | 5.845 m <sup>2</sup>         | Automotivo                    | Típico           | Agosto                    | IGP-M / FG | 31/out/23           | 1,9%          | 2,0%             |
| Rema TIP TOP                        | SP     | Atibaia / Jarinú | 2.085 m <sup>2</sup>         | Mineração                     | Típico           | Dezembro                  | IPCA       | 06/dez/30           | 0,7%          | 0,7%             |
| Viskape                             | SP     | Atibaia / Jarinú | 2.693 m <sup>2</sup>         | Alimentos                     | Típico           | Agosto                    | IPCA       | 31/jul/25           | 0,9%          | 0,9%             |
| Mercado Livre                       | SP     | Atibaia / Jarinú | 5.761 m <sup>2</sup>         | Logístico                     | Típico           | Setembro                  | IPCA       | 31/out/26           | 1,9%          | 1,9%             |
| Vacância                            | SP     | Atibaia / Jarinú | 21.802 m <sup>2</sup>        | n.a.                          | n.a.             | n.a.                      | n.a.       | n.a.                | 7,0%          | 7,4%             |
| <b>Subtotal Barão de Mauá</b>       |        |                  | <b>59.212 m<sup>2</sup></b>  |                               |                  |                           |            |                     | <b>19,1%</b>  | <b>20,0%</b>     |
| Althaia <sup>1</sup>                | SP     | Atibaia / Jarinú | 4.574 m <sup>2</sup>         | Farma                         | Atípico          | Março                     | IPCA       | 28/fev/31           | 1,5%          | 1,5%             |
| Althaia <sup>1</sup>                | SP     | Atibaia / Jarinú | 2.627 m <sup>2</sup>         | Farma                         | Atípico          | Dezembro                  | IPCA       | 28/fev/31           | 0,8%          | 0,9%             |
| Constanta                           | SP     | Atibaia / Jarinú | 4.530 m <sup>2</sup>         | Tecnologia                    | Típico           | Junho                     | IPCA       | 30/mar/28           | 1,5%          | 1,5%             |
| Smart                               | SP     | Atibaia / Jarinú | 6.400 m <sup>2</sup>         | Tecnologia                    | Típico           | Setembro                  | IGP-M / FG | 30/jun/32           | 2,1%          | 2,2%             |
| Smart                               | SP     | Atibaia / Jarinú | 2.875 m <sup>2</sup>         | Tecnologia                    | Típico           | Novembro                  | IPCA       | 31/out/27           | 0,9%          | 1,0%             |
| SPLack <sup>3</sup>                 | SP     | Atibaia / Jarinú | 3.574 m <sup>2</sup>         | Embalagens                    | Típico           | Janeiro                   | IPCA       | 30/jun/20           | 1,2%          | 1,2%             |
| Vacância                            | SP     | Atibaia / Jarinú | 11.965 m <sup>2</sup>        | n.a.                          | n.a.             | n.a.                      | n.a.       | n.a.                | 3,9%          | 4,0%             |
| <b>Subtotal CEA</b>                 |        |                  | <b>36.545 m<sup>2</sup></b>  |                               |                  |                           |            |                     | <b>11,8%</b>  | <b>12,3%</b>     |
| Natural One <sup>2</sup>            | SP     | Atibaia / Jarinú | 17.253,80 m <sup>2</sup>     | Alimentos                     | Atípico          | Julho                     | IPCA       | 31/jul/28           | 5,6%          | 5,8%             |
| Natural One <sup>5</sup>            | SP     | Atibaia / Jarinú | 7.929,86 m <sup>2</sup>      | Alimentos                     | Atípico          | Dezembro                  | IPCA       | 30/dez/32           | 2,6%          | 2,7%             |
| SBF (Centauro)                      | SP     | Atibaia / Jarinú | 34.508 m <sup>2</sup>        | Comércio Varejista            | Típico           | Janeiro                   | IGP-M / FG | 31/dez/27           | 11,1%         | 11,6%            |
| Sogefi                              | SP     | Atibaia / Jarinú | 23.790 m <sup>2</sup>        | Automotivo                    | Típico           | Agosto                    | IPCA       | 01/ago/34           | 7,7%          | 8,0%             |
| Mcassab                             | SP     | Atibaia / Jarinú | 12.743 m <sup>2</sup>        | Com. e Distrib. de Alimentos  | Típico           | Dezembro                  | IPCA       | 01/dez/39           | 4,1%          | 4,3%             |
| <b>Subtotal Gaia</b>                |        |                  | <b>96.223 m<sup>2</sup></b>  |                               |                  |                           |            |                     | <b>31,0%</b>  | <b>32,5%</b>     |
| AGP (Acer)                          | SP     | Jundiaí          | 1.710 m <sup>2</sup>         | Tecnologia                    | Típico           | Outubro                   | IGP-M / FG | 30/set/24           | 0,6%          | 0,6%             |
| Compalead                           | SP     | Jundiaí          | 7.440 m <sup>2</sup>         | Tecnologia                    | Típico           | Julho                     | IGP-M / FG | 01/jul/24           | 2,4%          | 2,5%             |
| Correios                            | SP     | Jundiaí          | 1.715 m <sup>2</sup>         | Logístico                     | Típico           | Setembro                  | IGP-M / FG | 31/ago/23           | 0,6%          | 0,6%             |
| MD Serviços                         | SP     | Jundiaí          | 2.297 m <sup>2</sup>         | Logístico                     | Típico           | Agosto                    | IGP-M / FG | 31/jul/24           | 0,7%          | 0,8%             |
| NTLOG                               | SP     | Jundiaí          | 1.715 m <sup>2</sup>         | Logístico                     | Típico           | Setembro                  | IGP-M / FG | 14/set/23           | 0,6%          | 0,6%             |
| Polimport (Polishop)                | SP     | Jundiaí          | 16.736 m <sup>2</sup>        | Logístico                     | Típico           | Fevereiro                 | IPCA       | 31/mar/26           | 5,4%          | 5,6%             |
| Sinal Verde <sup>3</sup>            | SP     | Jundiaí          | 1.148 m <sup>2</sup>         | Automotivo                    | Típico           | Agosto                    | IPCA       | 30/abr/22           | 0,4%          | 0,4%             |
| Sinal Verde                         | SP     | Jundiaí          | 1.109 m <sup>2</sup>         | Automotivo                    | Típico           | Dezembro                  | IGP-M / FG | 30/nov/25           | 0,4%          | 0,4%             |
| G Tech                              | SP     | Jundiaí          | 2.217 m <sup>2</sup>         | Tecnologia                    | Típico           | Julho                     | IPCA       | 30/jun/27           | 0,7%          | 0,7%             |
| Cyla                                | SP     | Jundiaí          | 1.109 m <sup>2</sup>         | Logístico                     | Típico           | Outubro                   | IGP-M / FG | 14/out/25           | 0,4%          | 0,4%             |
| Vacância                            | SP     | Jundiaí          | 8.429 m <sup>2</sup>         | n.a.                          | n.a.             | n.a.                      | n.a.       | n.a.                | 2,7%          | 2,8%             |
| <b>Subtotal Jundiaí I</b>           |        |                  | <b>45.626 m<sup>2</sup></b>  |                               |                  |                           |            |                     | <b>14,7%</b>  | <b>15,4%</b>     |
| Brasilata                           | SP     | Jundiaí          | 28.026 m <sup>2</sup>        | Manufatura de aço             | Típico           | Maio                      | IPCA       | 30/abr/35           | 9,0%          | 9,5%             |
| Razão (Kisabor)                     | SP     | Jundiaí          | 15.406 m <sup>2</sup>        | Alimentos                     | Típico           | Outubro                   | IGP-M / FG | 14/out/25           | 5,0%          | 5,2%             |
| <b>Subtotal Jundiaí II</b>          |        |                  | <b>43.432 m<sup>2</sup></b>  |                               |                  |                           |            |                     | <b>14,0%</b>  | <b>14,7%</b>     |
| Acqualimp <sup>2</sup>              | MG     | Extrema          | 15.297 m <sup>2</sup>        | Peças Plásticas               | Atípico          | Janeiro                   | IPCA       | 26/jan/31           | 4,9%          | 5,2%             |
| <b>Subtotal Extrema I</b>           |        |                  | <b>15.297 m<sup>2</sup></b>  |                               |                  |                           |            |                     | <b>4,9%</b>   | <b>5,2%</b>      |
| <b>Total dos ativos performados</b> |        |                  | <b>296.335 m<sup>2</sup></b> |                               |                  |                           |            |                     | <b>95,5%</b>  | <b>100,0%</b>    |
| <b>Total dos ativos</b>             |        |                  | <b>310.326 m<sup>2</sup></b> |                               |                  |                           |            |                     | <b>100,0%</b> | <b>n.a.</b>      |

<sup>1</sup> Nos primeiros 48 meses contados de março de 2021, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 48º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>2</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>3</sup> Contrato vigente, sem alteração na ocupação, e por prazo indeterminado.

<sup>4</sup> Nos primeiros 24 meses contados de janeiro de 2022, a multa rescisória corresponderá ao resultado a multiplicação entre (a) os meses renascentes até o 24º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão.

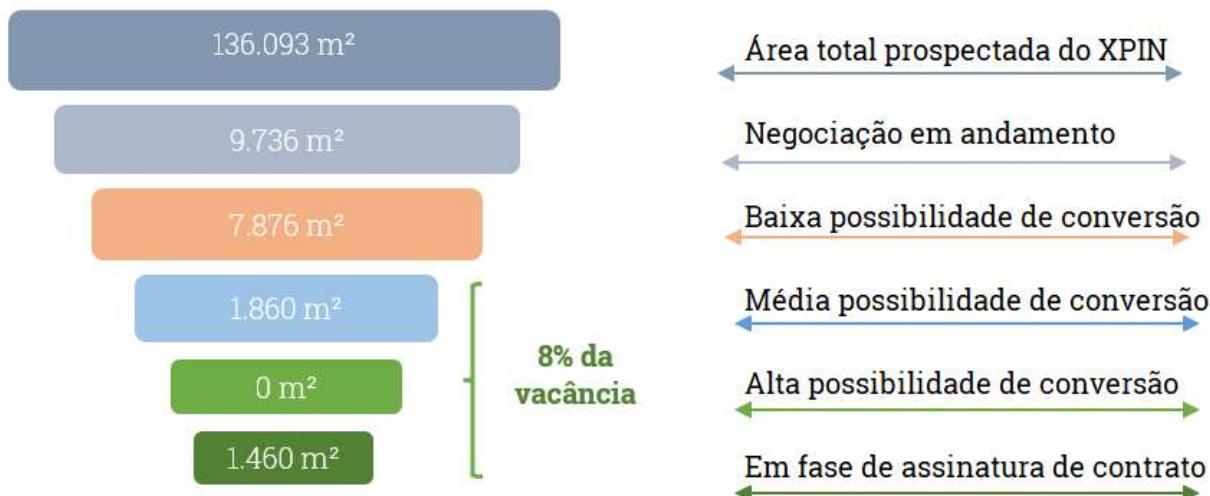
<sup>5</sup> Nos primeiros 60 meses contados de 30 de dezembro de 2022, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 60º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão.

## Resumo do portfólio

|   |         |                         |       |
|---|---------|-------------------------|-------|
| Condomínios                               | 7       | Inadimplência           | 0,7%  |
| Módulos   Anexos performados              | 100     | Vacância Física         | 14,2% |
| Locatários                                | 29      | Vacância Financeira     | 14,2% |
| Área Bruta Locável – ativos performados   | 296.335 | % de Contratos Atípicos | 15%   |
| Área Bruta Locável – ativos em construção | 13.991  | % de Contratos Típicos  | 85%   |

## Mapa de Ações e Negociações em Andamento

- ✓ Divulgação mensal para os corretores das áreas disponíveis;
- ✓ Monitoramento das locatárias que ocupam os módulos vizinhos aos módulos vagos para possível expansão;
- ✓ Participações em eventos de exposição;
- ✓ Por fim, conforme imagem abaixo, temos cerca de 8% das áreas vagas do Fundo em fase de negociação contratual. Vale ressaltar que essa informação é atualizada mensalmente, considerando o status de cada possível locação:



Fontes: XP Asset e BBP. O período de apuração das informações supra foi de 01/12/2021 até 22/02/2023. Ademais, os valores indicados acima consideram visitas de diferentes empresas em uma mesma área disponível para locação e não representam promessa/garantia de efetiva locação. O gráfico não considera contratos já assinados.

## Obrigações do Fundo

| Obrigações (i)                     | Securitizadora      | Código (IF) | Saldo Devedor (R\$ MM) | Prazo   | Emissão | Indexador           | Vcto.  | Periodicidade       |
|------------------------------------|---------------------|-------------|------------------------|---------|---------|---------------------|--------|---------------------|
| CRI - Edifício Tucano <sup>1</sup> | True Securitizadora | 21J0790766  | 102,81                 | 15 anos | out/21  | IPCA + 6,50% (a.a.) | set/36 | Mensal <sup>1</sup> |
| CRI Edifício C <sup>2</sup>        | True Securitizadora | 22D1075750  | 55,01                  | 15 anos | mai/22  | IPCA + 7,50% (a.a.) | abr/37 | Mensal <sup>1</sup> |
| <b>Total</b>                       |                     |             | <b>157,82</b>          |         |         |                     |        |                     |

<sup>1</sup> A série será paga no prazo de 179 meses, com carência de amortização e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

<sup>2</sup> A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

## Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como a 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 adherentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem cotas 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 CO M INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S UPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br). Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

