

Apresentação Trimestral de Resultados TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP

3º Trimestre de 2024

Agenda

1. Carta do Gestor
2. Visão Geral do Fundo
3. Sobre o projeto
4. Projeção Consolidada de Retorno
5. Estrutura societária
6. Cenário macroeconômico



1. Carta do Gestor

Desempenho Macroeconômico – 3T 2024

A atividade econômica segue surpreendendo, os dados do Caged mostram um mercado de trabalho aquecido, com forte ritmo de contratações, o que levou a taxa de desemprego para a mínima histórica. Já a estimativa de crescimento do PIB de 2024 subiu de +2,20%, conforme apresentado no último trimestre, para +3,08%¹ na previsão mais recente. Esse conjunto de indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho segue apresentando dinamismo maior do que o esperado. A inflação medida pelo IPCA, assim como medidas de inflação subjacente, se situaram acima da meta nas divulgações mais recentes, aumentando a pressão para o aumento da taxa Selic. Com isso, o Copom decidiu elevar a taxa básica de juros em 0,50 p.p., para 11,25%, em uma decisão unânime. O time de economistas da XP Asset estima que a taxa Selic encerre o ano de 2024 no patamar de 11,75%, diante do cenário atual descrito.

Por fim, seguem alguns fatores que continuam trazendo volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) a incerteza sobre o ritmo de desaceleração da atividade econômica nos EUA, bem como o resultado das eleições presidenciais no país, e a reação do FED após os dados apontarem um crescimento robusto no terceiro trimestre; (ii) incertezas quanto ao cumprimento do arcabouço fiscal no Brasil; (iii) forte desvalorização do real frente ao dólar e pressão significativa sobre a curva de juros, em combinação com o resultado das eleições nos EUA; e (iv) desdobramentos políticos, econômicos e humanitários das guerras, sobretudo após a escalada do conflito no Oriente Médio.

Highlights

O Secovi-SP apurou a comercialização de 9.744 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo em agosto, totalizando 92,5 mil unidades nos últimos 12 meses (setembro/23 a agosto/24), com um VGV no período de R\$ 4,2 bilhões. Os lançamentos de médio e alto padrão (MAP) voltam a desacelerar, e o destaque do setor continua sendo o segmento econômico, com apoio de programas habitacionais. As vendas MAP seguem resilientes, enquanto MCMV mostram avanço firme, refletindo em gradativa redução dos estoques. O mercado de escritórios corporativos em São Paulo apresentou redução da vacância em todas as classes de empreendimentos no 1º semestre de 2024. A taxa de vacância para as Classes A+ e A está em 22%, Boutique em 20% e Classe B em 18%. Destaque para as regiões de Pinheiros, JK, Nova Faria Lima e Paulista, com índice inferior a 10%.²

Neste contexto, em junho de 2024, o fundo foi criado e houve a captação de R\$ 363,75 milhões, com o objetivo de investir em projetos de desenvolvimento na região dos Jardins-SP, em conjunto com a Tishman Speyer. O capital integralizado até o momento foi de R\$ 21,53 milhões.

O projeto está localizado em uma das áreas mais privilegiadas de São Paulo, em um terreno exclusivo situado entre as ruas Oscar Freire, Consolação e Alameda Lorena, no coração dos Jardins, com uma área privativa de 56.753 m².

¹ Fonte: Ministério da Economia. ² Fonte: IBGE. ³ Fonte: De 2015 a 2023, IBGE e FGV; De 2024 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 25/10/2024 ⁴ Fonte: Banco Central do Brasil.

² Fonte: Secovi-SP, Colliers

Geral: XP Asset Management

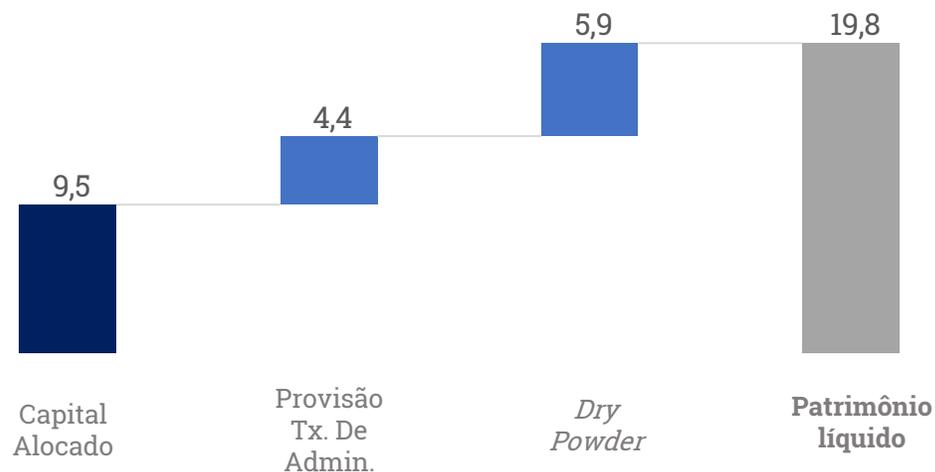


2. Visão Geral do Fundo

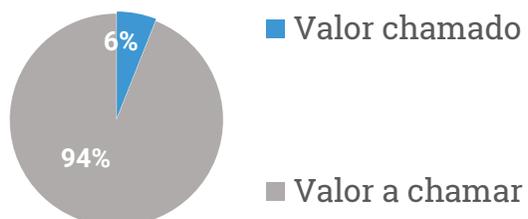
Visão Geral do Fundo – FII Tishman Speyer jardins – 3T24



Snapshot (R\$ Milhões)



Capital Call



Investimentos

Ofertas	Valor total captado	%
1ª emissão	125,0	34%
2ª emissão	238,8	66%
Total	363,8	100%

Investimentos	R\$ MM	%
Custos da Oferta	4,4	1%
Provisão Tx. de Adm. + custos	5,9	2%
Valor aportado	9,5	3%
Valor disponível para chamada	344,0	95%
Total	363,8	100%

Visão Geral do Fundo – FII Tishman Speyer jardins – 3T24



Área por tipologia

CONSOLIDADO				
Informações do Projeto	Residencial	Office	Retail	Total
Terreno (m ²)	2.668	4.146	873*	7.687*
Área Privativa	16.693	23.520	16.540*	56.753
% Área Privativa	29%*	41%*	29%*	100%
REUD	0	9.408	14.929*	24.337*
%	0%	40%	90,3%*	42,9%*
Tishman Speyer	16.693	14.112	1.611	32.416
%	100%	60%	9,7%*	57,1%*

Detalhes do projeto

O projeto está localizado em uma das áreas mais privilegiadas de São Paulo, em um terreno exclusivo situado entre as ruas Oscar Freire, Consolação e Alameda Lorena, no coração dos Jardins.

Esse empreendimento de uso misto (Mixed Use) tem o potencial de se tornar um ícone na cidade, combinando de forma estratégica usos residenciais, offices e retail, em um espaço de alto padrão. Com sua localização única e versátil, o projeto promete ser um novo destino cultural, de lazer e de entretenimento em um só lugar.



3. Sobre o projeto

Portfólio FII Tishman Speyer jardins

	Residencial	Comercial (<i>Office</i>)	<i>Retail</i>
Área	16.693 m ²	23.520 m ²	16.540 m ²
Preço de venda (R\$/m ²)	42.722	41.645	45.488
Aluguel estimado (R\$/m ²)	--	243	265

Portfólio FII Tishman Speyer jardins



Edifício Comercial (Office)

Vista Oscar Freire x Consolação



Edifício Residencial

Vista Alameda Lorena



Praça Retail

Vista Oscar Freire



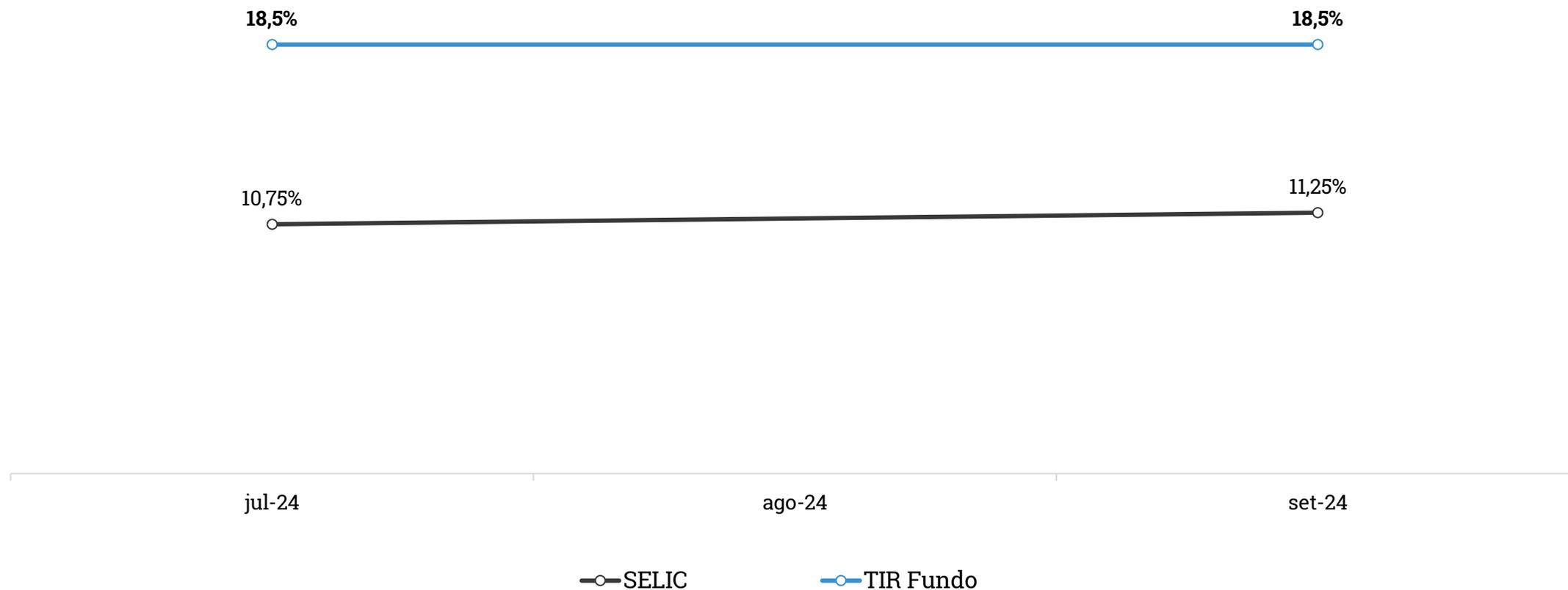
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Residencial		Aprovação	Registro		Construção		
						Vendas	
Office		Aprovação	Registro	Construção		Locação	Saída
Retail		Aprovação	Registro	Construção		Locação	Saída

Fonte: Tishman Speyer Renderização Inicial. Estudo preliminar de projeto sujeito a alterações.



4. Projeção Consolidada de Retorno

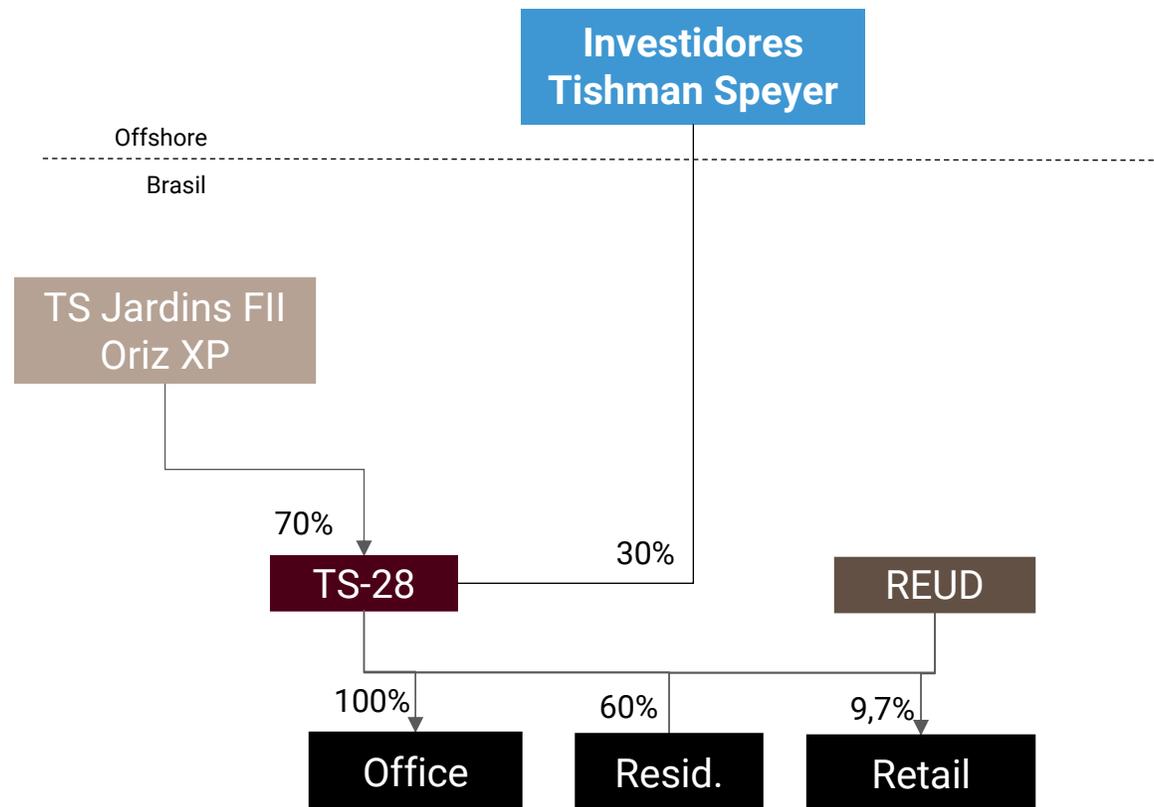
Projeção Consolidada de Retorno



A TIR apresentada refere-se à projeção do gestor no presente momento para cada investimento consolidada no nível do Fundo até o desinvestimento. Deste modo, não representa o retorno realizado ou promessa de retorno futuro.



5. Estrutura societária





6. Cenário Macroeconômico

Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



- A estimativa de crescimento do **PIB de 2024 subiu de 2,20%, conforme o último relatório trimestral, para 3,08%**¹ de acordo com o Focus;
- A atividade econômica **segue surpreendendo**. Os dados do Caged mostram um mercado de trabalho aquecido, com forte ritmo de contratações, o que levou a **taxa de desemprego para a mínima histórica**;
- A **produção industrial também surpreendeu no terceiro trimestre** e acumula **alta de 3,1% em 2024**. O mercado de trabalho e o incremento real do salário-mínimo devem manter o consumo forte por alguns trimestres, apesar de que os juros no patamar restritivo atual deveriam gerar uma significativa desaceleração subsequente;
- Por fim, seguem alguns fatores que continuam trazendo volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) a incerteza sobre o ritmo de desaceleração da atividade econômica nos EUA, bem como o resultado das eleições presidenciais no país, e a reação do FED após os dados apontarem um crescimento robusto no terceiro trimestre; (ii) **incertezas quanto ao cumprimento do arcabouço fiscal no Brasil**; (iii) forte desvalorização do real frente ao dólar e pressão significativa sobre a curva de juros, em combinação com o resultado das eleições nos EUA; e (iv) **desdobramentos políticos, econômicos e humanitários das guerras**, sobretudo após a escalada do conflito no Oriente Médio.

Meta Selic – Histórico²



- Na última reunião, o Copom decidiu **eleva a taxa básica de juros em 0,50 p.p.**, para **11,25%**, em uma decisão unânime. O Comitê reafirma que uma política fiscal crível e comprometida com a sustentabilidade da dívida contribui para a ancoragem das expectativas de inflação e redução dos prêmios de risco dos ativos financeiros;
- Para o Copom, o **ambiente externo segue desafiador** em função do momento de inflexão do ciclo econômico nos EUA e à persistência do processo desinflacionário nas principais economias. Os bancos centrais permanecem focados em promover a convergência das taxas de inflação para suas metas em um ambiente marcado por pressões nos mercados de trabalho;
- No campo **doméstico**, o conjunto dos indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho segue apresentando dinamismo maior do que o esperado. A inflação medida pelo IPCA, assim como medidas de inflação subjacente, se situaram acima da meta nas divulgações mais recentes, aumentando a pressão para o aumento da taxa Selic;
- O time de economistas da XP Asset estima que a taxa **Selic encerre o ano de 2024 no patamar de 11,75%**, diante do cenário atual descrito.

¹ Fonte: De 2015 a 2023, IBGE e FGV; De 2024 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 25/10/2024

² Fonte: Banco Central do Brasil

Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹

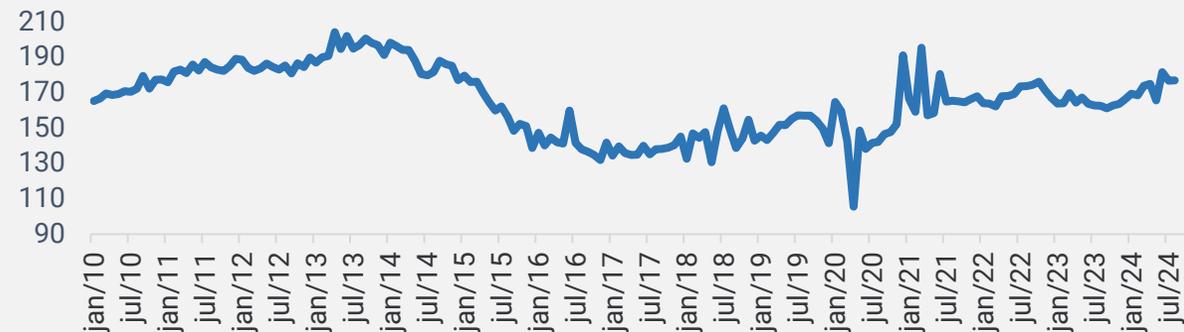


- No mês de setembro, a produção industrial **subiu 1,1% MoM** na série com ajuste sazonal, após a variação positiva de 0,2% em agosto. **O desempenho ficou ligeiramente acima da expectativa de mercado (+1,0% MoM)**;
- No ano, a produção **acumula alta de 3,1%** e, em 12 meses, uma variação positiva de 2,6%;
- A **indústria de transformação subiu +1,7% MoM**, após queda de 0,1% MoM em agosto. A melhora no mês foi generalizada, com destaque positivo para a produção de Aço, Automóveis e dos setores ligados à cana de açúcar;
- **Três das quatro grandes categorias econômicas investigadas pela pesquisa ficaram no campo positivo em setembro.** Bens de capital (+4,2%), bens intermediários (+1,2%) e bens de consumo semi e não duráveis (+0,6%) apresentaram taxas positivas, enquanto o setor produtor de bens de consumo duráveis, ao recuar 2,7%, apontou a única taxa negativa;
- O forte resultado de setembro sustentou o crescimento de 1,6% QoQ da indústria no terceiro trimestre.

¹ Fonte: IBGE;

² Fonte: IPEA

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) – com ajuste sazonal²



- O Indicador Ipea de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que agrega os investimentos em máquinas e equipamentos, na construção civil e em outros ativos fixos, no mês de agosto **registrou avanço de 0,1%** em relação ao resultado de julho na série com ajuste sazonal;
- Com este resultado, a média do trimestre móvel encerrado em agosto registrou expansão de 4,1%. Na comparação anual, o saldo do mês apresentou altas de 5,9% em relação a agosto de 2023 e de 7,9% sobre o mesmo trimestre móvel;
- Os investimentos totais no acumulado em 12 meses ainda apresentam um crescimento de 1,5%;
- Em relação aos investimentos **em construção civil**, o resultado de agosto foi um **avanço de 0,9% MoM**, considerando a série dessazonalizada. Com esse resultado, sendo a terceira variação positiva consecutiva, **o segmento registrou expansão de 3,8% no trimestre móvel.**

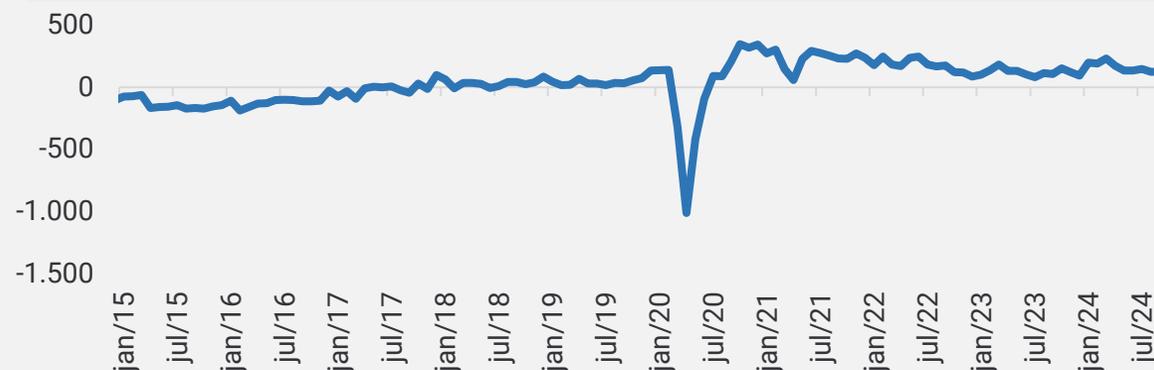
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em outubro de 2024, o IPCA-15 registrou alta de 0,54% MoM – valor em linha com a projeção da XP Asset e acima da mediana do mercado (+0,50%). Com isso, o **IPCA-15 acumulado em 12 meses avançou para 4,47%**;
- A **depreciação cambial** dos últimos meses ainda não foi integralmente repassada à inflação doméstica e o **agravamento dos conflitos no Oriente Médio** traz um **risco adicional aos preços administrados**. Além disso, a intensificação dos abates de bovinos neste ano aponta para preços de carnes mais pressionados;
- A persistência do quadro de **aversão ao risco afeta o cenário doméstico**. O movimento de desancoragem das expectativas de inflação levou o Banco Central a reforçar sua preocupação em um momento de incertezas sobre o juro neutro, especialmente diante da resiliência da atividade econômica. **Isto deve manter o juro restritivo até que prevaleça a desaceleração dos núcleos em direção à meta**;
- O time de economistas da XP Asset revisou a estimativa da variação positiva do IPCA de 2024 de **3,9%**, valor apresentado no trimestre anterior, **para 4,8%**.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)²

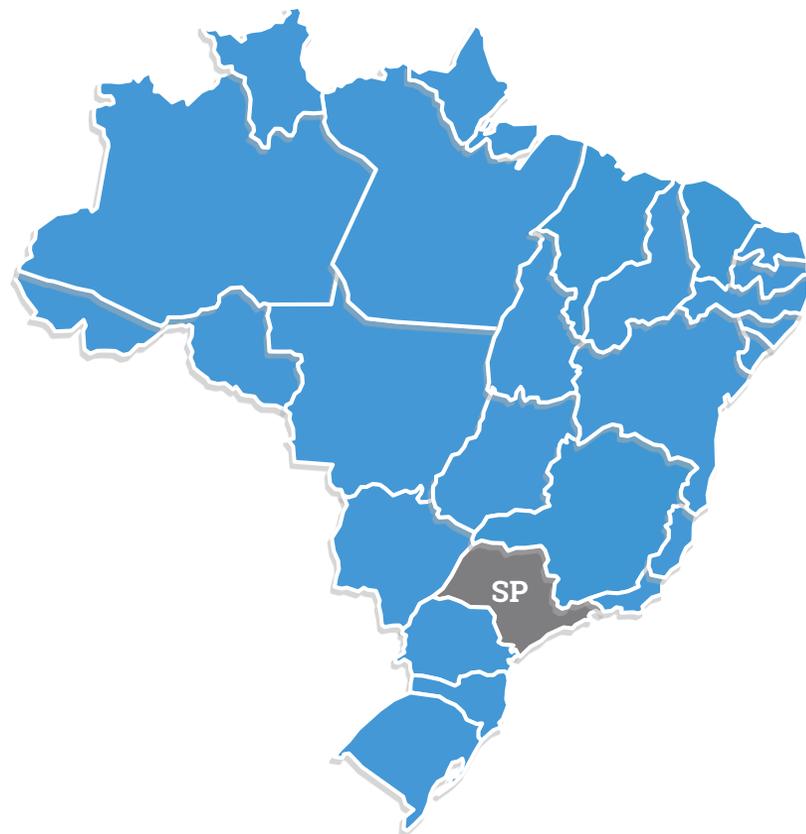


- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, no mês de setembro houve a criação líquida de 247,82 mil vagas formais (sem ajuste sazonal), o que representa resultado 21% acima do registrado em setembro do ano passado. **Em 2024, o saldo acumulado é de 1,98 milhão de empregos criados**;
- No comparativo mensal, o número representa **uma aceleração de 3,6% em relação ao resultado de agosto**, cujo saldo foi de 239,1 mil novos empregos;
- Quatro dos cinco setores pesquisados registraram saldo positivo em setembro, com destaque para o crescimento do emprego no setor de Serviços (128.354), que representou 51,8% do total;
- O salário médio de admissão em setembro foi de R\$ 2.158,96, com uma pequena variação negativa ante o valor observado em agosto (R\$ 2.167,21);
- No balanço do terceiro trimestre, denotou-se que o **ritmo de contratações segue acelerado**, sendo compatível com o **cenário de atividade econômica aquecida**.

¹ Fonte: De 2018 a 2023, IBGE e FGV; De 2024 a 2026 Relatório Focus do Banco Central de 25/10/2024

² Fonte: Ministério da Economia

Resumo do Portfolio



Resumo

Área Privativa Total

57 mil m²

Ações de ESG – Imobiliário

Como signatária do PRI e por acreditar na relevância do tema ESG, a equipe de *real estate* da XP Asset conduz um extenso trabalho relacionado a esta matéria na gestão do portfólio, utilizando como *benchmark* o GRESB, conforme abaixo:

1 Política de Investimento Responsável

Publicação interna da [Política de Investimento responsável da XP Asset](#) com diretrizes ESG.

2 Treinamento e Workshop ESG

Treinamento realizado por consultoria especializada sobre ESG para todos + Workshop com pessoas-chave para avaliar temas relevantes para atuação direta de novas ações.

3 Comitê ESG

Comitê de ESG composto por membros da XP Asset a fim de intensificar a troca de informações sobre o tema e deliberar sobre medidas a serem implementadas.

Ações realizadas nos ativos:

- Melhoria eficiência dos ativos:
 - Implantação de monitoramento remoto do consumo nos ativos;
 - Análise de dados do consumo e geração de resíduos;
 - Elaboração de relatório TBA (Diagnóstico de Desempenho Energético) para ativos do XP Log e XP Properties;
- Adoção de cláusulas *green lease* em minuta padrão dos contratos de locação não residencial;
- Implantação de *due diligence* ESG para novas aquisições pelos FIIs;
- Pesquisa de satisfação das locatárias XP Log FII e XP Properties FII, com plano de ações para melhorias;
- Treinamento ESG e Cartilha para gestores condominiais;
- Cartilha ESG para fornecedores XP Log FII e XP Properties FII;
- Manual de Obras para o XP Log FII e XP Properties FII voltado para o tema;
- Estudo de viabilidade para novas certificações LEED nos ativos;
- Publicação anual de Relatório de Sustentabilidade: [2023 português](#) / [2023 inglês](#).



TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA

Início do Fundo:

Junho 2024

CNPJ:

54.564.113/0001-49

Capital Subscrito:

R\$363.750.000,00

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa, segmento híbrido

Gestor:

Oriz Asset Management Ltda. e XP Vista Asset Management Ltda..

Administrador:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Taxa de Administração:

1,38% a.a.

Benchmark:

IPCA + 7,0% 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.

ABL (área bruta locável): refere-se à soma de todas as áreas do empreendimento potencialmente disponíveis para aluguel.

Aluguel médio praticado: refere-se ao valor de locação contratada ponderada pela ABL.

Capital Alocado: trata-se do montante de capital destinado ao investimento em determinado(s) investimento(s) imobiliário(s), conforme divulgado no(s) fato(s) relevante(s).

Capital Chamado: trata-se do montante de capital integralizado através de chamadas de capital dos investidores detentores de cotas Classe B.

Capital Distribuído: refere-se ao montante de capital retornado aos investidores através de distribuições de capital.

Capital Investido: refere-se ao montante de capital desembolsado em em determinado(s) investimento(s) imobiliário(s).

Capital Não Alocado: (Capital Total – Capital Alocado – Provisão para Tx. de Adm – Dry Powder).

Capital Total: Capital total subscrito pelos cotistas nas Ofertas do Fundo.

Data Entrega: Data prevista para entrega do empreendimento com a obtenção de todas as licenças necessárias para operação do ativo imobiliário.

Dry Powder: Provisão de segurança em caso de necessidade de aporte adicional em algum investimento

Holding period: Trata-se da quantidade de meses previstos para permanência do Fundo no investimento, contados a partir da data de aquisição.

Laudo de Avaliação: Avaliação de valor feita por empresa terceira especializada.

LTV (Loan to Value): Volume de dívida sobre valor de mercado do imóvel

Métodologias de Avaliação do Investimento:

Custo: Total investido no ativo imobiliário.

DCF (Discounted Cash Flow): Configura o valor do fluxo de caixa dos próximos 5 anos trazido a valor presente por uma taxa que representa o risco do negócio.

Net Effective Rent: Cálculo do valor efetivo de aluguel por m². Calculado somando o aluguel a ser pago durante o prazo do contrato dividido pela duração do contrato.

QoQ: trimestre contra trimestre anterior.

VG (Valor Geral de Vendas): Soma dos valores de venda de todas as unidades autônomas do empreendimento.

VSO (Venda Sobre Oferta): Quantidade unidades autônomas vendidas divididas pelo total de unidades autônomas do empreendimento.

YoY: Ano contra ano anterior.

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 CAPITALIS 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.

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.



Fale com o RI: ri@xpasset.com.br

Canal RI

ri@xpasset.com.br

Live Mensal

**Toda primeira quarta-feira do mês.
Inscreva-se:**

bit.ly/LiveXPAsset

Canais de Comunicação



Acesse e confira todas as informações e demonstrações de resultados dos nossos fundos.



Site XP Asset

www.xpasset.com.br

Confira nosso portfólio completo de estratégias e produtos.



LinkedIn

<https://www.linkedin.com/company/xpasset/>

Siga a página da XP Asset no LinkedIn para acompanhar todas as principais atualizações.



Youtube

<https://www.youtube.com/@XPAssetManagement>

Se inscreva no canal da XP Asset e não perca as Lives Mensais e apresentações de resultado dos fundos.