XP PROPERTIES FII

Dezembro 2023

XPPR11

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$ 507.419.907,76 (pro forma)

Número de Cotistas:
55.733

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 dezembro de 2023, foi declarada a distribuição de R$ 0,10/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 28/12/2023, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,3% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R$ 22,78/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 15/01/2024.

Em 12/12/2023, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre a contratação da Grow para assessoria financeira e estratégica na coordenação de um processo de venda, parcial ou integral, dos imóveis que integram a carteira do Fundo, na renegociação das obrigações contraídas e eventualmente na amortização ou mudança dos prestadores de serviço do Fundo. Em 15/12/2023, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre a locação do 15º andar do Ed. Itower, com ABL de 1.519,20 m², com prazo de vigência de 60 meses a partir de 15/12/2023. Com este novo contrato, a vacância do Fundo foi reduzida de 45% para 43%. Os fatos relevantes estão disponíveis nas páginas 10 e 11 deste relatório.

Na página 12, estão disponíveis as informações sobre as obrigações contraídas pelo Fundo (*link* com os documentos e o cronograma de amortizações para os próximos 5 anos). Já na página 13, é apresentada a projeção de composição do resultado financeiro estimado para os próximos 12 meses, sendo certo que tais estimativas não devem ser assumidas como garantia de rentabilidade e 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. **Além disso, não é descartada a possibilidade de convocar assembleia, se necessário, para aprovar a retenção de resultados nos próximos meses, de forma que tal retenção será utilizada para quitação das obrigações financeiras do Fundo**.

O Fundo encerra 2023 com o menor nível de vacância física desde junho de 2021 e com a realização de 2 transações de venda importantes sob a ótica de fluxo de caixa - R$ 200,7 milhões em março de 2023 e R$ 7,5 milhões em agosto de 2023. Por fim, conforme indicado nos últimos relatórios, a Gestora permanece focada na estratégia de venda parcial ou, até mesmo, total do portfólio e na busca de oportunidades para locação das áreas vagas.

Distribuição de Rendimentos

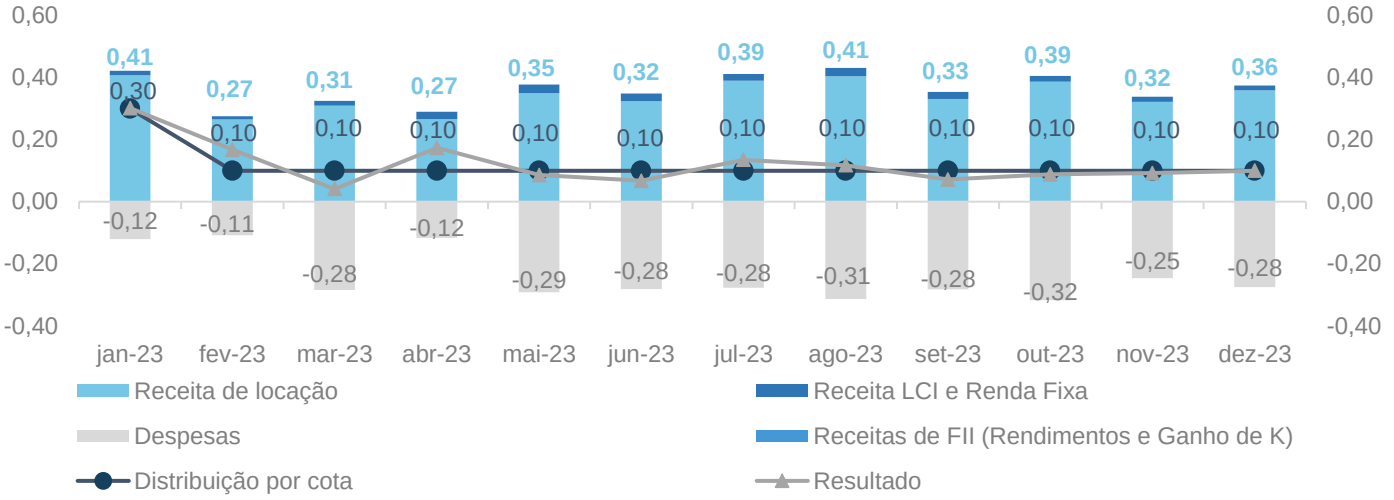
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R$)	dez-23	2023	12 meses
Receitas[1]	**2.747.021**	**31.896.812**	**31.896.812**
Receita de Locação	2.631.048	30.151.823	30.151.823
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	0	0	0
Resultado Vendas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	115.973	1.744.989	1.744.989
Despesas[2]	**-2.015.798**	**-21.336.130**	**-21.336.130**
Despesas Imobiliárias	-495.586	-6.493.450	-6.493.450
Despesas Operacionais	-265.289	-3.473.421	-3.473.421
Despesas Financeiras	-1.254.922	-11.369.260	-11.369.260
Resultado	**731.223**	**10.560.682**	**10.560.682**
Rendimento distribuído[3]	**731.617**	**10.242.639**	**10.242.639**
Distribuição média por cota	**0,10**	**0,12**	**0,12**

[1]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 Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos por fundos imobiliários investidos pelo XP Properties. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Properties. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores e ganhos e/ou perdas decorrentes da negociação de certificados de recebíveis 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. [2]Despesas 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. [3]Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

Resultado Financeiro

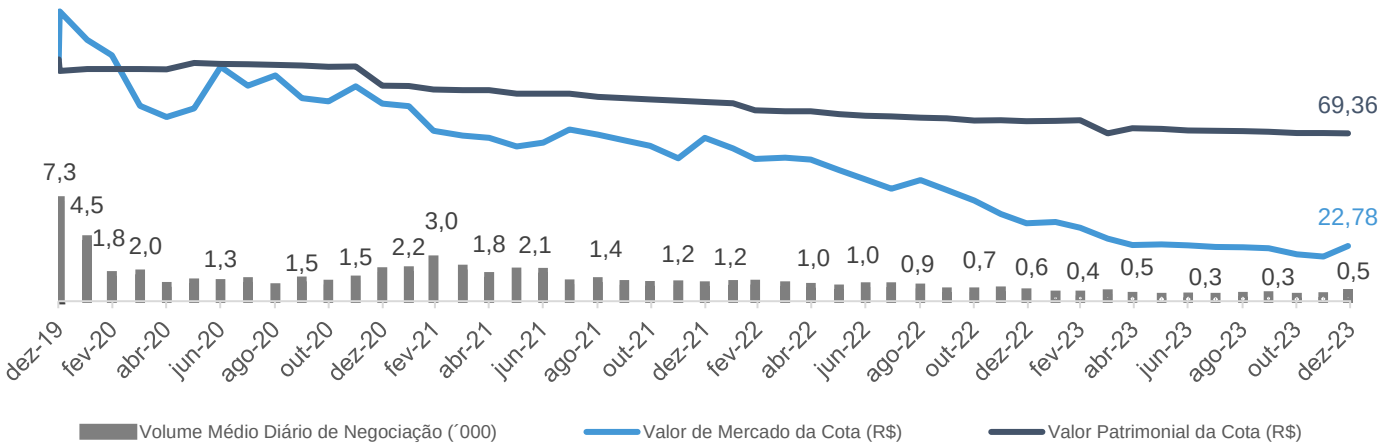
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



[3] O 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 518.027 cotas no período, movimentando um volume de R$ 10,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 0,5 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 22,78 por cota.

XP Properties FII	dez-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$)	10.373.500	89.132.408	89.132.408
Negociações (# cotas)	518.027	3.778.249	3.778.249
Giro[4]	6,2%	53,5%	53,5%
Valor de mercado (R$)			166.662.375
Cotas (#)			7.316.171

[4]Calculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

Rentabilidade

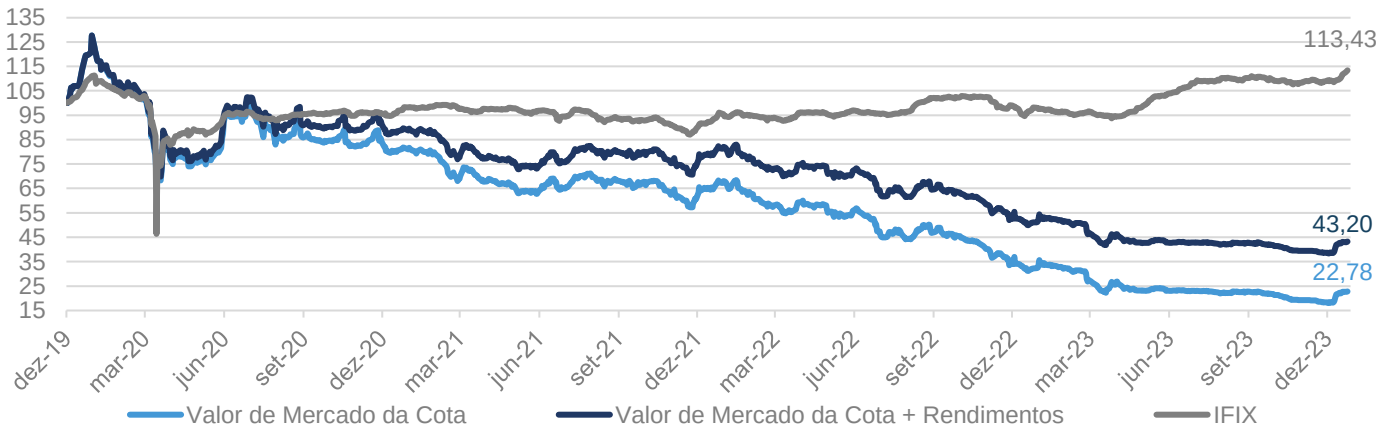
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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	dez-23[5]	2023[6]	12 meses[7]
Patrimônio Líquido[8]	507.419.908	522.017.888	522.017.888
Valor Patrimonial (cota)	69,36	71,35	71,35
Valor Mercado (cota)	22,78	23,99	23,99
Ganho de capital bruto	24,70%	-25,99%	-25,99%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	1.659,57%	-	-
Retorno Total Bruto	24,08%	-26,97%	-26,97%
IFIX	4,22%	15,49%	15,49%
Diferença *vs* IFIX	19,86%	-42,46%	-42,46%

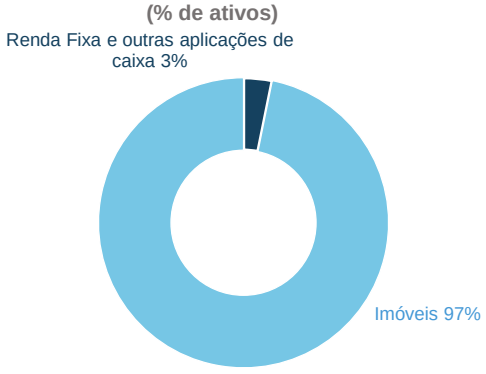
[5]Valor de fechamento. [6]Média do período. [7]Média do período. [8]Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2023" e "12 meses. [9]Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "dez-23", em 29/12/22 para "2023", em 30/12/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 28/12/23.
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:



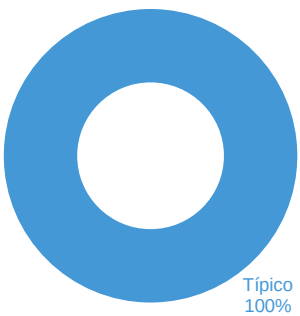
Portfólio

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

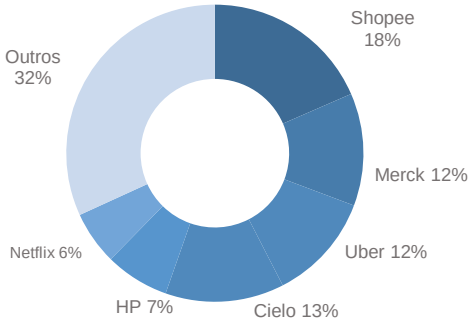
Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



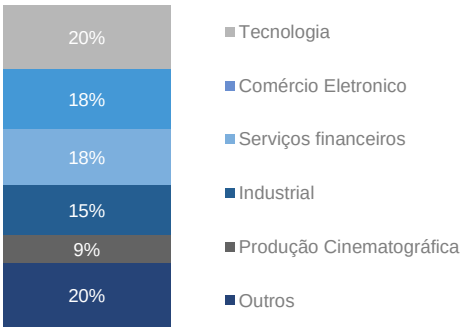
[10]Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

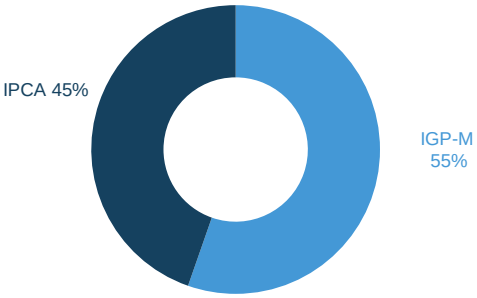
Locatários
(% da receita imobiliária[10])



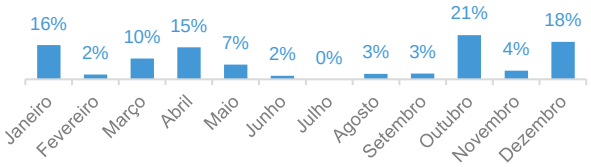
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária[10])



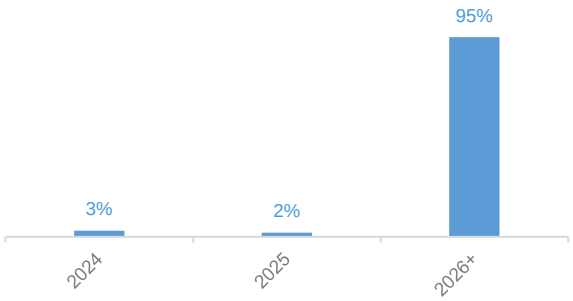
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



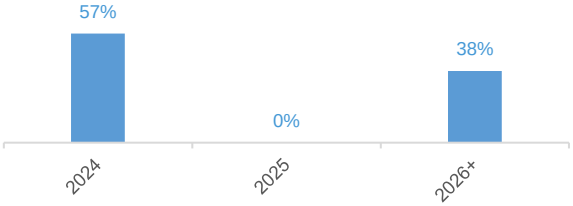
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

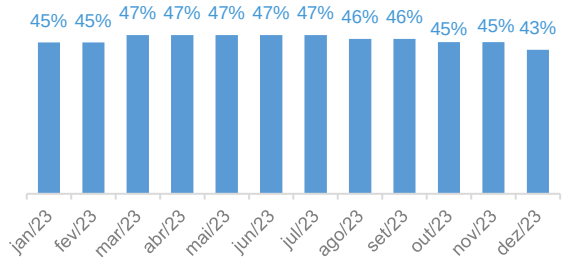


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

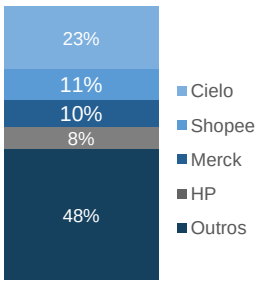


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

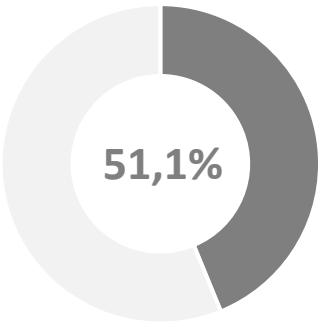
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



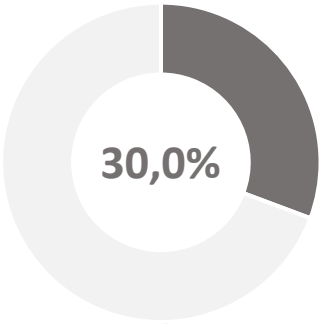
Composição física consolidada
(% da área construída)



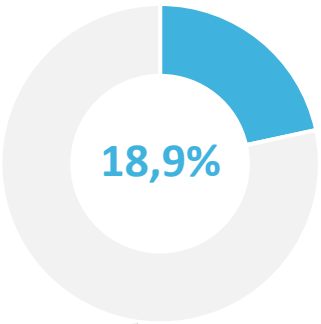
Diversificação Regional



Ed. Evolution
33.610 m²



Ed. Itower
19.750 m²



FL Plaza
12.439 m²

*Overview**

Imóveis performados	**3**	Número de Locatários	**15**
Conjuntos prontos	**206**	Inadimplência (% da receita média)	**0,0%**
Empreendimentos em Construção	**0**	Vacância física²	**43,0%**
Área construída	**65.799 m²**	Vacância financeira	**43,0%**

*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 Performados[1]

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*: 19.750 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 50%

*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%

*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.

Fonte: XP Asset Management.

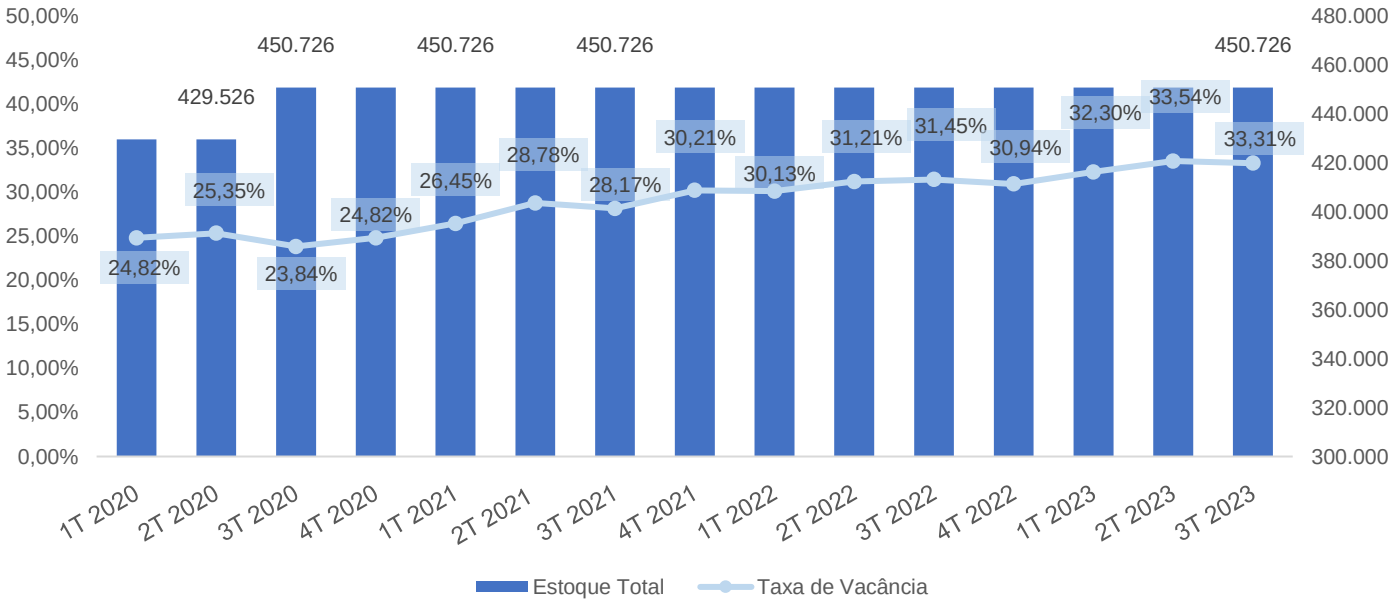
Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	8.655 m²	25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	13,2%
Elopar	SP	Barueri	867 m²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	31	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.767 m²	29	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	28	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	27	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	26	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	20	-	-	-	-	-	2,6%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IPCA	jan/26	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	18	-	-	-	-	-	2,6%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Julho	IGP-M	jun/26	2,6%
DHL	SP	Barueri	867 m²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	12	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,3%
Subtotal Ed. Evolution			**33.610 m²**							**51,1%**
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,8%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,6%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Novembro	IPCA	nov/26	4,6%
Vivo	SP	Barueri	1.519 m²	10	Telefonia	Típico	Agosto	IGP-M	jul/26	2,3%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	15	Educação	Típico	Dezembro	IPCA	dez/28	2,3%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/27	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	2	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1101 e 1102	-	-	-	-	-	1,2%
Vago	SP	Barueri	760 m²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,2%
Kantar	SP	Barueri	760 m²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IPCA	ago/26	1,2%
Vago	SP	Barueri	760 m²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,2%
Alugado	SP	Barueri	380 m²	1601	Serviços	Típico	Setembro	IPCA	ago/28	0,6%
Vago	SP	Barueri	380 m²	1602	-	-	-	-	-	0,6%
Subtotal Ed. Itower			**19.750 m²**							**30,0%**
Shopee	SP	São Paulo	4.262 m²	2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	Comércio Eletronico	Típico	Outubro	IGP-M	ago/28	6,5%
Uber	SP	São Paulo	2.482 m²	19, 20, 21 e 22	Tecnologia	Típico	Dezembro	IPCA	nov/29	3,8%
Cescon	SP	São Paulo	938 m²	10 e 1101	Serviços	Típico	Novembro	IPCA	set/31	1,4%
Warren	SP	São Paulo	611 m²	9	Serviços financeiros	Típico	Março	IPCA	fev/27	0,9%
Alugado	SP	São Paulo	317 m²	1102	Publicidade	Típico	Março	IPCA	mar/27	0,5%
Vago	SP	São Paulo	627 m²	12	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	651 m²	14	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	636 m²	15	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	619 m²	16	-	-	-	-	-	0,9%
Vago	SP	São Paulo	642 m²	17	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	629 m²	18	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	27 m²	Loja	-	-	-	-	-	0,0%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			**12.439 m²**							**18,9%**
Total dos Ativos			**65.799 m²**							**100,0%**

Atualização de Mercado (01/01)

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

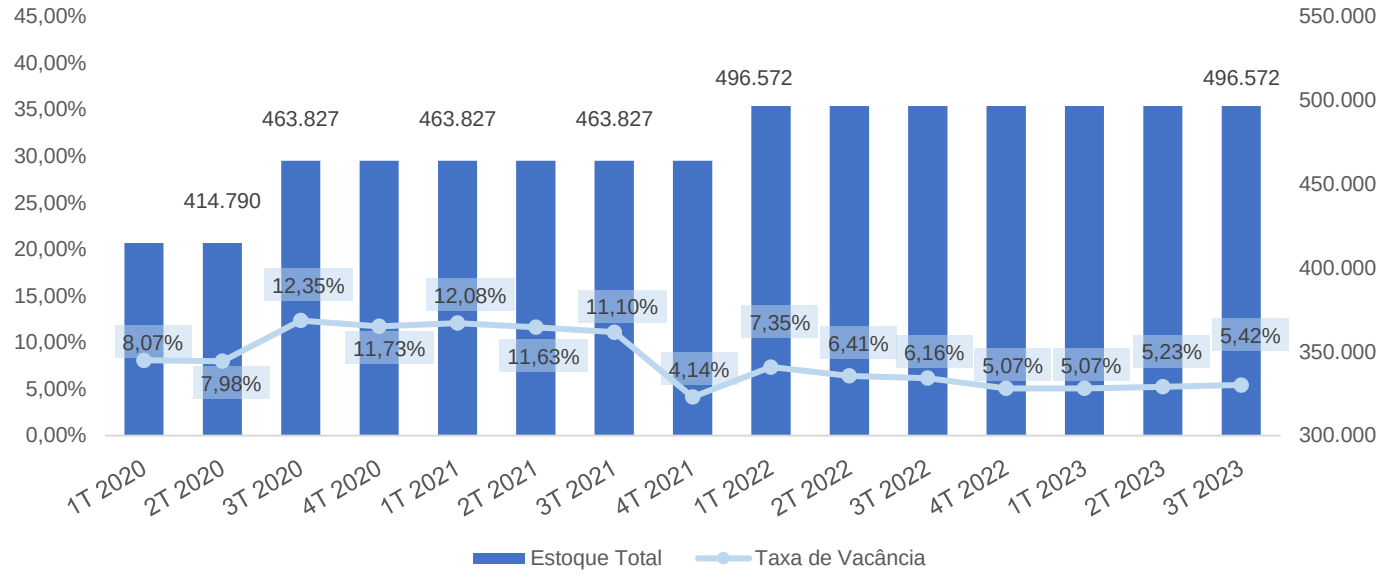
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado –~33% no 3º trimestre de 2023. A oferta atual é de 450.726 m².



Fonte: SiiLA (3T23)

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 manteve o patamar de ~5% no 3º trimestre de 2023. A oferta atual é de 496.572 m².

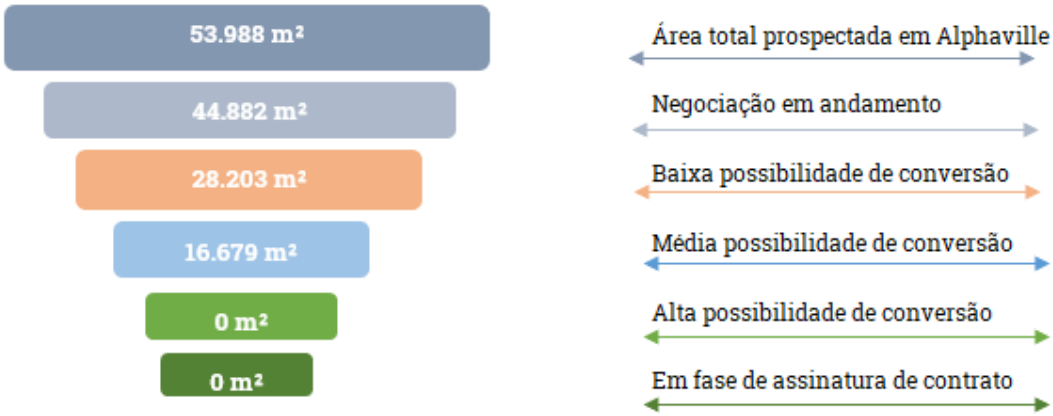


Fonte: SiiLA (3T23)

Mapa de Ações e Negociações em Andamento

Região de Alphaville (Edifício Corporate Evolution e Edifício iTower) – Comercialização

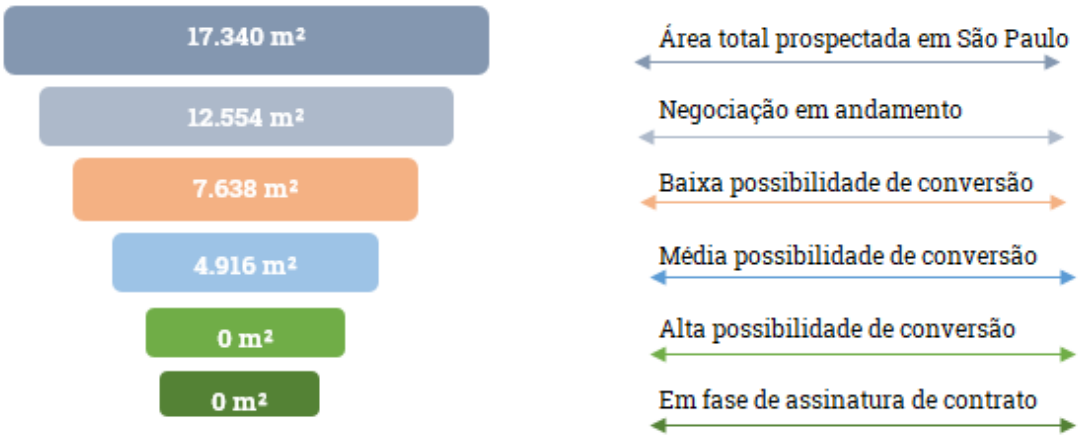
Conforme ilustrado abaixo, as visitas com **média** probabilidade de conversão nos imóveis situados em Alphaville totalizaram 16.679,0 m², o que corresponde a 66% da vacância do Fundo situada nesta região.



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 4.916,0 m², o que corresponde a 111% 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 (01/02)

Fato Relevante – Contração de assessor – Venda de Ativos

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, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou o contrato de prestação de serviços ("Contrato") com a Grow Real Assets Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.906.080/0001-59 ("Grow") para assessoria financeira e estratégica na coordenação de um processo de venda, parcial ou integral, dos imóveis que integram a carteira do Fundo, na renegociação das obrigações contraídas e eventualmente na amortização ou mudança dos prestadores de serviço do Fundo. Esta estratégia está em consonância com as medidas adotadas até então pela Gestora em direção à diminuição do nível e/ou quitação integral de obrigações do Fundo, de minimização do impacto das despesas financeiras relacionadas a elas e da preservação do patrimônio do Fundo.

Vale reiterar que o legado da pandemia trouxe consequências muito negativas para o segmento de escritórios (lembrando que a taxa de vacância do Fundo quando de seu IPO era 0%). Entre elas, estão a otimização e redução de custos, a adoção do modelo de trabalho híbrido e remoto, a revisão do planejamento estratégico das empresas, os processos decisórios mais lentos diante do cenário de incerteza, o aumento da vacância, a pressão baixista de preço locatício e a desvalorização dos imóveis. O contexto do mercado de Alphaville é ainda mais desafiador em virtude da concorrência do excesso de oferta existente em áreas da capital paulista, como Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan e Chácara Santo Antônio.

Contudo, considerando que, ao nosso ver, os piores impactos da pandemia já se concretizaram e que já se iniciou o ciclo de cortes de juros com a subsequente expectativa de retomada da atividade econômica, nosso objetivo é identificar, em conjunto com a Grow, oportunidades para a realização de novas operações de venda conforme estratégia disposta acima e/ou mesmo realizar a amortização do Fundo.

A Grow é uma boutique financeira especializada no setor imobiliário, que nasceu de uma operação de management buyout da BFIN, uma empresa do grupo Brookfield. A empresa e seus sócios já lideraram mais de 30 transações no setor totalizando um volume superior a R$ 7 bilhões.

Qualquer novidade sobre o andamento das iniciativas indicadas acima será tempestivamente comunicada ao mercado.

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

Perguntas e Respostas (02/02)

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 o Fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato"), empresa do setor de educação, relativo à unidade 1501, 1502, 1503 e 1504 (15º do andar) do Condomínio Empresarial Iguatemi Alphaville ("Edifício Itower"), localizado em Barueri/SP, no bairro de Alphaville, com área bruta locável de 1.519,20 m² (mil e quinhentos e dezenove vírgula vinte metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 15/12/2023.Cabe destacar que o Contrato irá reduzir a vacância atual do Fundo de 45% para 43%, considerando o último Relatório Gerencial divulgado na CVM.

A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R$ 0,1952 por cota. A partir do 25º mês, a receita mensal decorrente do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R$ 0,01394 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

Contas a pagar

Abaixo, observa-se uma tabela com as informações relativas às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de securitização de recebíveis:

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R$´MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade	Documentação Fiduciária
CRI – Itower I [1]	ISEC	20L0456514	122,49	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal [1]	Clique aqui
CRI - Itower II [2]	ISEC	20L0456719	53,71	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal [2]	Clique aqui
CRI - Evolution [3]	ISEC	21F0097589	218,02	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal [3]	Clique aqui
CRI - Rec 2017 [4]	ISEC	21F0097247	188,85	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *	Clique aqui
Total			**583,07**						

Fonte: XP Asset Management

[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.

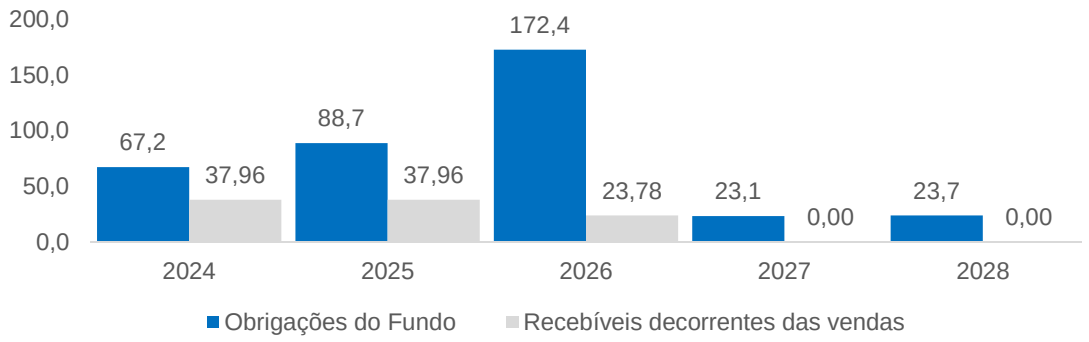
[4] O XP Properties detém 100% das ações da REC 2017, a qual possui um "contas a pagar" vinculado com a aquisição do Ed. Faria Lima Plaza (consulte o Fato Relevante de 17/06/2021 para maiores informações). Conforme divulgado no Fato Relevante de 17/06/2021, a REC 2017 emitiu e liquidou em 16/06/2021, 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$ 3,5 milhões (data-base de 31 de dezembro de 2023).

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R$´MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	3,51

Fonte: XP Asset Management

A seguir, pode-se observar a representação gráfica do cronograma de pagamentos das obrigações indicadas acima (CRI – Itower I, CRI Itower II, CRI – Evolution, CRI – Rec 2017 e SPA – FL Plaza), somada à estimativa de despesas necessárias para se viabilizar a transferência da fração ideal do Faria Lima Plaza da REC 2017 para o Fundo no valor de R$ 12,5 milhões, no horizonte dos próximos 5 anos. O montante de recursos do Fundo disponível em caixa e equivalentes de caixa na data-base de 31 de dezembro de 2023 é de R$ 16,5 milhões e o valor total de recebíveis decorrentes das vendas já formalizadas, nos termos dos Fatos Relevantes publicados em 07/12/2022 e 23/03/2023, é de R$ 102,7 milhões, o qual será recebido pelo Fundo conforme gráfico apresentado abaixo. Importante salientar que, dentre as alternativas almejadas pelo Gestor para equacionamento da situação financeira do veículo de investimentos (severamente impactada pelas consequências negativas da pandemia para o segmento de escritórios e também por um cenário de incertezas dos agentes econômicos no que tange às diretrizes políticas e econômicas do Brasil e de um contexto macroeconômico avesso à alocação de recursos em investimentos alternativos, desestimulados pela elevada taxa básica de juros) estão a repactuação das operações de securitizações de recebíveis junto aos seus titulares, a identificação de oportunidades para realização de novas operações de venda de ativos, em consonância com aquelas já realizadas até então, e/ou realização da amortização do Fundo. No entanto, reitera-se que a alta taxa de vacância dos imóveis, o cenário de elevada taxa básica de juros (11,75%) e a recuperação do segmento de escritórios ainda aquém das expectativas (principalmente dos imóveis situados em Alphaville que não somente sofrem com a ferrenha concorrência de seu entorno como também com o excesso de oferta em regiões da capital Paulista, como, por exemplo, Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan e Chácara Santo Antônio) prejudicam substancialmente a liquidez dos imóveis.

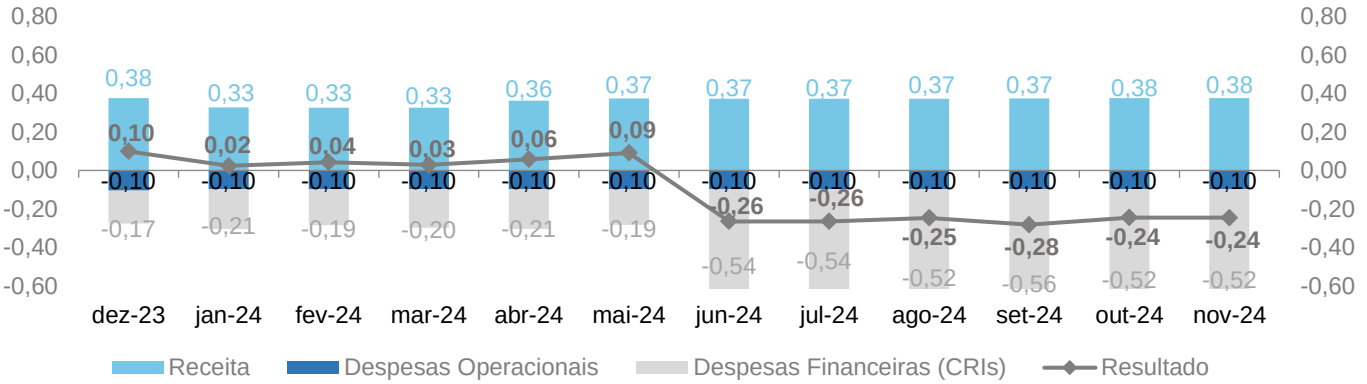


Observação: alguns eventos de amortização projetados acima estão atrelados a geração de liquidez no portfólio, podendo, portanto, ocorrer alterações no cronograma de amortização dos CRIs ao longo do tempo.

Fonte: XP Asset Management

Projeção de Resultado Caixa – 12 meses

A seguir, pode-se observar a projeção da composição do resultado financeiro[1] dos próximos 12 meses. As estimativas não devem ser assumidas como garantia de rentabilidade e 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.



[1] O resultado financeiro é estimado com base no regime de caixa (em R$ por cota). O estudo acima não deve ser assumido como garantia de rentabilidade e 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.
As "Despesas Financeiras (CRIs)" até o mês de maio de 2024 decorrem do CRI – Itower I e do CRI Itower II, e a partir do mês de junho de 2024, do CRI – Itower I, do CRI Itower II, do CRI – Evolution e do CRI – Rec 2017.

Fonte: XP Asset Management

Em consonância com o disposto na página anterior, dentre as alternativas almejadas pelo Gestor para equacionamento da situação financeira e de resultado do veículo de investimentos, reduzindo o montante de obrigações contraídas e suas despesas financeiras, estão a repactuação das operações de securitizações de recebíveis junto aos seus titulares, a realização de novas alienações de ativos e/ou a amortização do Fundo.

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 n° 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 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. Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos