



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\$ 475.395.120,98

Número de Cotistas:
52.848

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII de Renda Gestão Ativa – Lajes corporativas, educação e hospitais.

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:
De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no regulamento.

Taxa de Performance:
20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:
IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:
Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

No mês de março de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,07/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 28/03/2024, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 3,7% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 22,55/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 12/04/2024.

Em 21/03/2024, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre a locação dos conjuntos 1101 e 1102 localizados no 11º andar do Ed. Itower, com ABL de 759,60 m², com prazo de vigência de 60 meses a partir de 01/04/2024. Com este novo contrato, a vacância do Fundo foi reduzida de 43% para 42%. O Fato Relevante está disponível na página 11 deste relatório.

Em 22/03/2024, o Fundo convocou a Assembleia Geral Extraordinária via Carta Consulta, a fim de deliberar sobre a venda de 75% das ações da Rec 2017, a qual detém fração ideal do Ed. Faria Lima Plaza. Nas páginas 12 a 17 deste relatório, inserimos parcialmente o conteúdo da proposta do administrador e gestor publicada na CVM e para ter acesso na íntegra, clique neste [link](#). **A consulta formal deverá ser respondida até às 23h59min do dia 08 de abril de 2024.** Para acessar o conteúdo da carta consulta e as orientações para votação, clique [aqui](#). Conforme mencionado nos últimos meses, e a partir da contratação da Grow (vide Fato Relevante divulgado em 12/12/2023), foram avaliadas minuciosamente todas as propostas recebidas, sob a ótica de maximizar a extração de valor e de trazer uma solução completa para o Fundo. Na página 10 deste relatório, foi inserido um resumo das propostas recebidas a fim de reforçar os fundamentos da recomendação da Gestora. Com isso, reiteramos a importância de manifestação na Carta Consulta.

Por fim, as Demonstrações Financeiras auditadas do Fundo se encontram disponíveis na CVM. O administrador realizou no dia 01/04/2024 a convocação para aprovação de contas via consulta formal. Clique neste [link](#) para acessar os detalhes, sendo certo que o prazo para votação se encerrará no dia 01/05/2024 às 23h59min.

Distribuição de Rendimentos

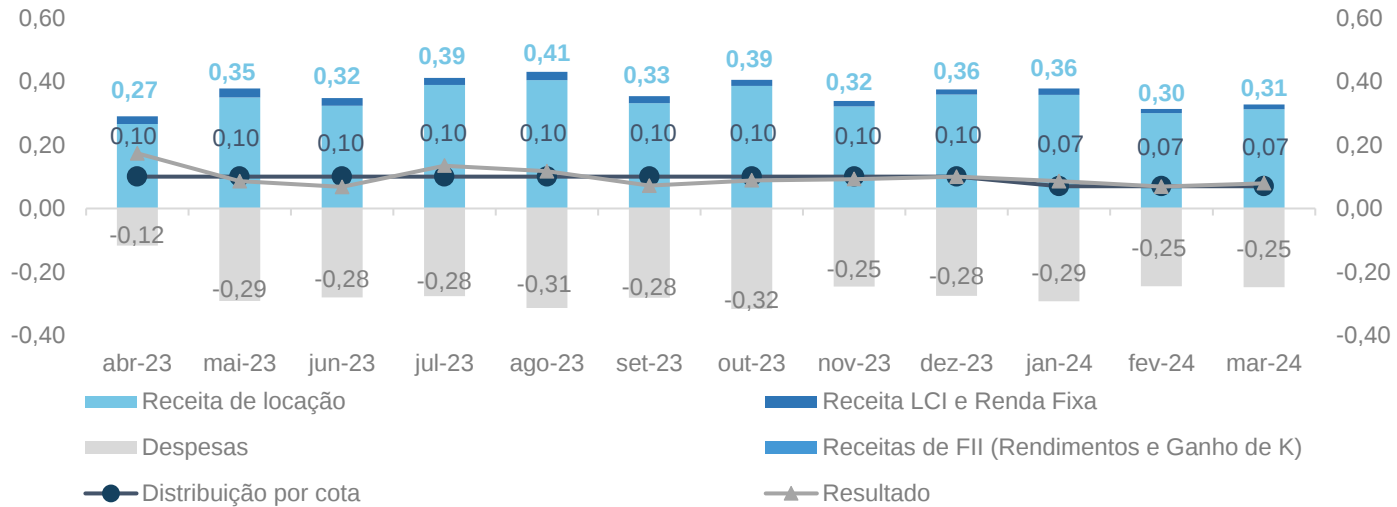
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R\$)	mar-24	2024	12 meses
Receitas¹	2.399.962	7.471.890	31.879.185
Receita de Locação	2.293.822	7.121.739	30.083.101
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	106.140	350.151	1.796.084
Despesas²	-1.819.510	-5.756.979	-23.340.175
Despesas Imobiliárias	-467.425	-1.424.054	-6.159.228
Despesas Operacionais	-206.174	-963.479	-3.686.850
Despesas Financeiras	-1.145.911	-3.369.446	-13.494.098
Resultado	580.451	1.714.911	8.539.010
Rendimento distribuído³	512.132	1.536.396	8.852.567
Distribuição média por cota	0,07	0,07	0,09

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas 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. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. ³Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

Resultado Financeiro

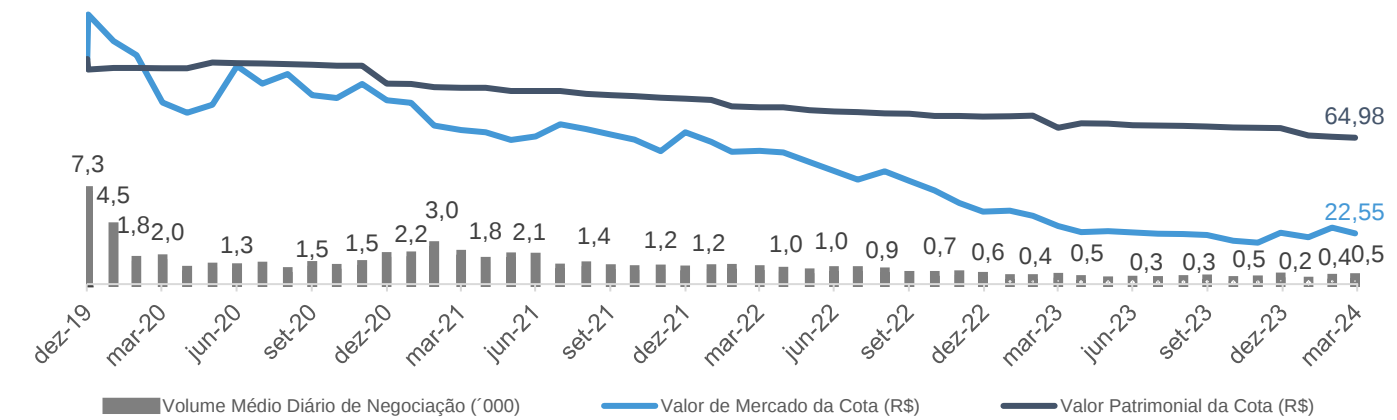
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 415.017 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 9,9 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,5 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 22,55 por cota.

XP Properties FII	mar-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	9.975.775	22.990.915	85.424.697
Negociações (# cotas)	415.017	979.856	3.844.626
Giro ⁴	6,0%	13,9%	51,8%
Valor de mercado (R\$)			164.979.656
Cotas (#)			7.316.171

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

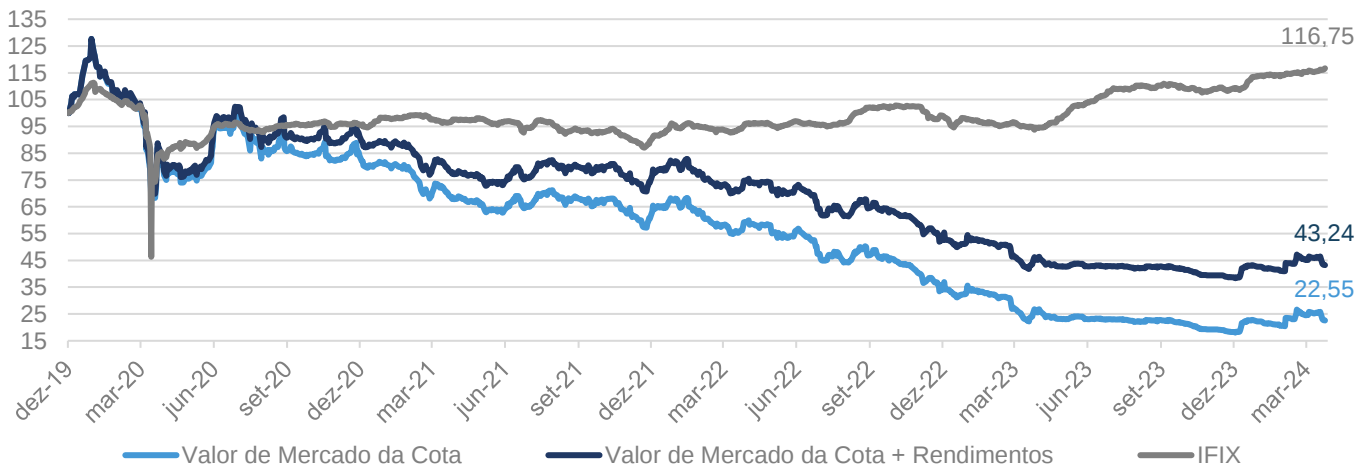
Rentabilidade

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.

Table with 4 columns: Metric, mar-24, 2024, 12 meses. Rows include Patrimônio Líquido, Valor Patrimonial, Valor Mercado, Ganho de capital bruto, TIR Bruta, Retorno Total Bruto, IFIX, and Diferença vs IFIX.

5Valor de fechamento. 6Média do período. 7Média do período. 8Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses". 9Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mar-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "mar-24", em 28/12/23 para "2024", em 31/03/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 28/03/24.
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

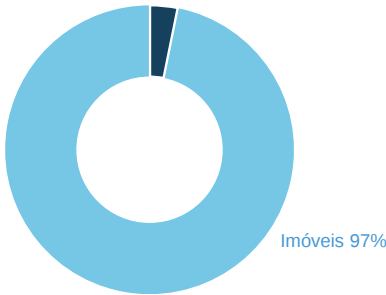
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



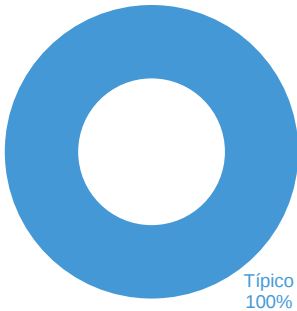
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)

Renda Fixa e outras aplicações de caixa 3%



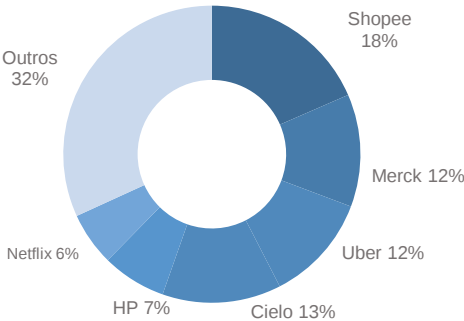
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária10)



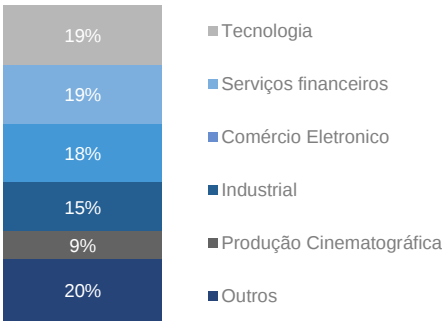
Fonte: XP Asset Management
10Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

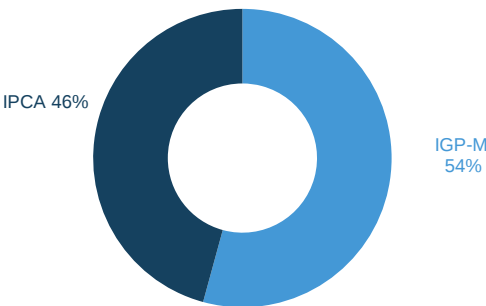
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



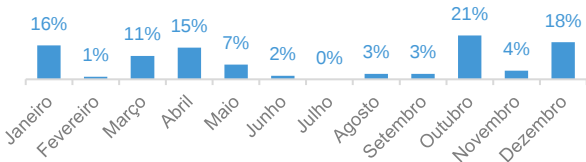
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



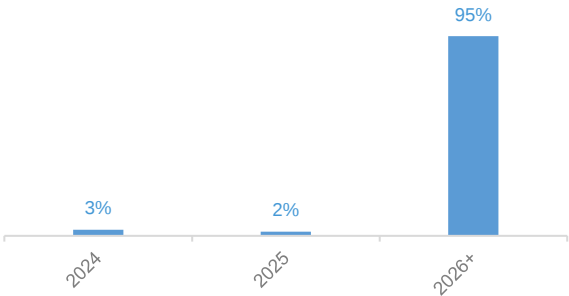
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



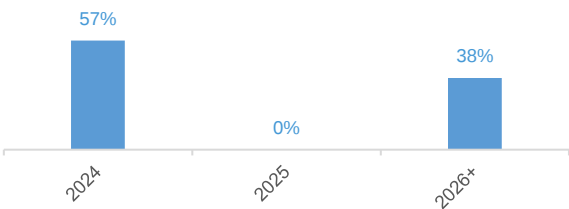
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

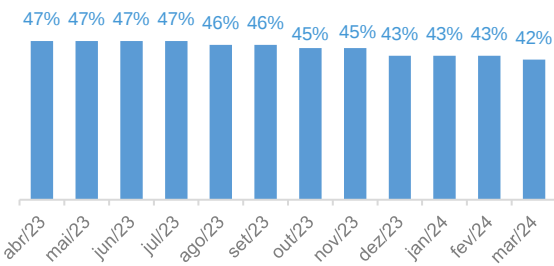


Revisão dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

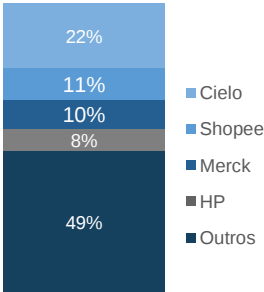


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

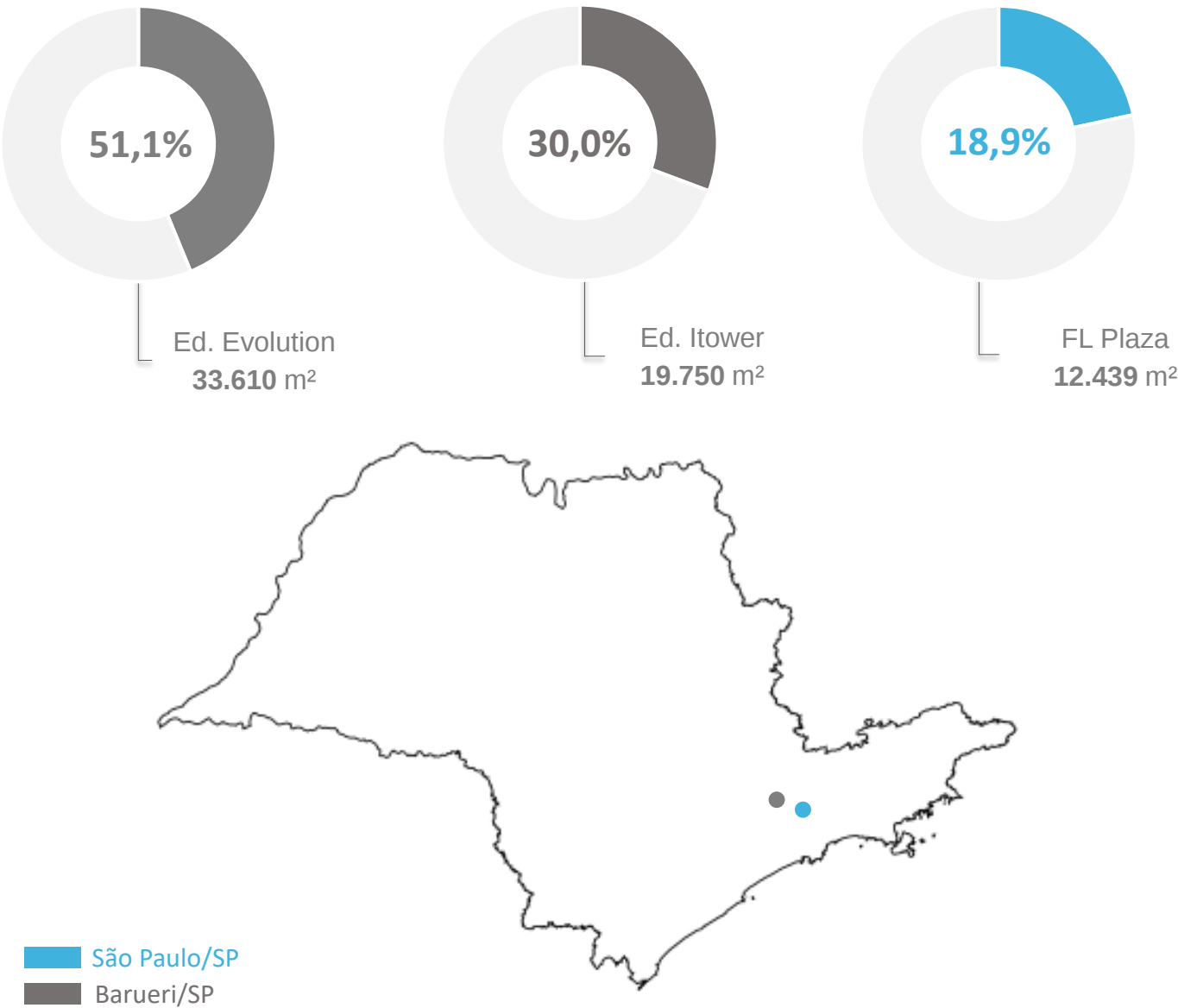
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview*

Imóveis performados	3	Número de Locatários	15
Conjuntos prontos	206	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física²	42,0%
Área construída	65.799 m²	Vacância financeira	42,0%

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

Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários (01/01) – Imóveis Performados¹

A XP Asset Management é signatária do PRI – *Principles for Responsible Investment*. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). Alguns ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, mercado livre de energia e iluminação em LED das áreas comuns. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.

Barueri, SP
Edifício Corporate Evolution



Alameda Xingu, 512
Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 33.610 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%



*Considera a participação no ativo

Barueri, SP
Edifício iTower



Alameda Xingu, 350
Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 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	Venciment o 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	Maior	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%
Alugado	SP	Barueri	760 m²	1101 e 1102	Serviços financeiros	Típico	Março	IPCA	mar/29	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 Eletrônico	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)

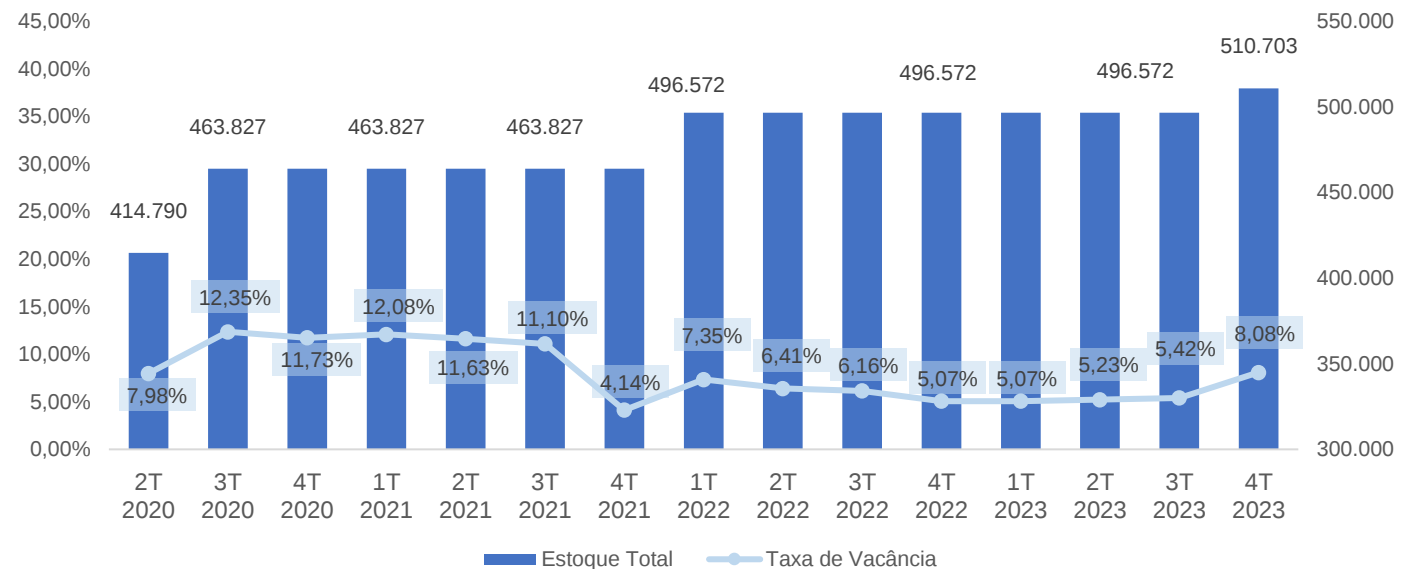
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~37% no 4º trimestre de 2023. A oferta atual é de 482.275 m².



Fonte: SiiLA (4T23)

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 ~8% no 4º trimestre de 2023. A oferta atual é de 510.703 m².

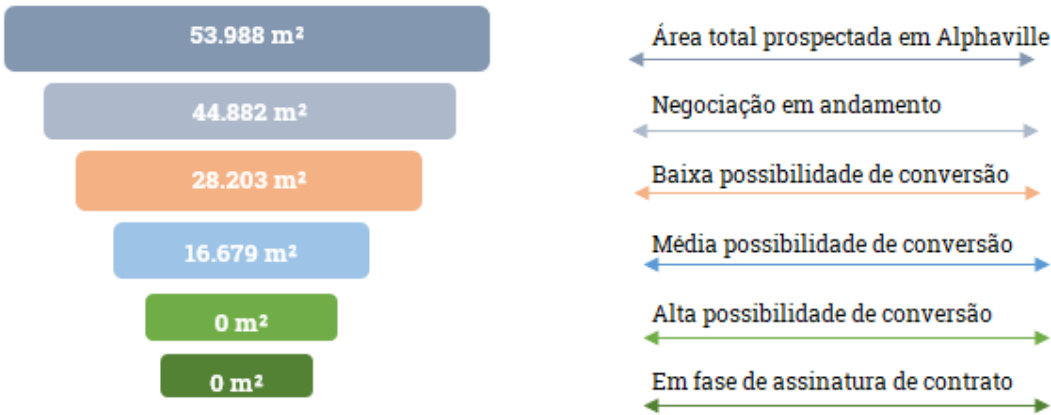


Fonte: SiiLA (4T23)

Mapa de Ações e Negociações em Andamento

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

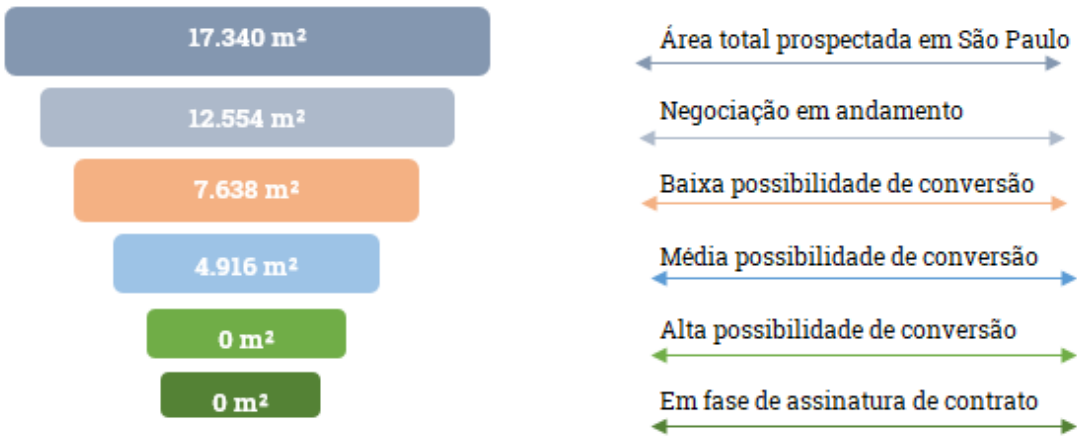
Conforme ilustrado abaixo, as visitas com média probabilidade de conversão nos imóveis situados em Alphaville totalizaram 16.679,0 m², o que corresponde a 66% da vacância do Fundo situada nesta região.



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.

Resumo das Propostas Recebidas

No processo conduzido pela Grow para alienação total ou parcial dos ativos que compõem o portfólio do XP Properties foram acessados mais de 50 investidores e celebrados mais de 20 acordos de confidencialidade, que resultaram no recebimento de 6 propostas. Destas propostas, 2 delas não envolviam compra de ativos, o que, no parecer da Gestora, não traz melhorias à estrutura de capital do Fundo. Outras 3 contemplavam apenas a venda do Faria Lima Plaza (“FLP”) em preços inferiores àquele ofertado pela Capitânia (que, inclusive, contempla a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$35 milhões de cotas do Fundo, além da não aplicação de multas de pré-pagamento das operações de securitização de recebíveis que serão utilizadas para fins de pagamento de parte do preço). Apresentamos abaixo um maior detalhamento e comparativo entre as propostas.



Proposta 2

Proposta 3

Proposta 4

Proposta 5

Proposta 6

Tipo de Proposta	Aquisição Faria Lima Plaza, Aporte de Capital e Reestruturação da Dívida do XPPR11	Aquisição Faria Lima Plaza	Aquisição Faria Lima Plaza	Aquisição Faria Lima Plaza	Gestão	Aporte de Capital de R\$ 10 milhões para 70% do Fundo
Preço Total FLP (R\$)	373 milhões	348 milhões	373 milhões	375 milhões (Valor Patrimonial)	N/A	N/A
Valor Presente do Preço FLP (R\$) ¹	373 milhões	337 milhões ³	337 milhões	203 milhões (Valor de Mercado) ⁴	N/A	N/A
Preço R\$/m² FLP ¹	30 mil	27 mil	27 mil	16 mil	N/A	N/A
Cap Rate da Operação FLP ^{1 2}	6,5%	7,2%	7,2%	11,9%	N/A	N/A
Forma de Pagamento	Dação CRI, Assunção CRI, Cotas CPOF11 e Dinheiro	Dinheiro	Dinheiro	Cotas de um FII listado	N/A	Dinheiro
Parcelamento	N/A	65% à vista 35% em 12 meses	37,6% à vista 12,4% em 6 meses 10% em 5 parcelas semestrais	100% à vista	N/A	N/A
Correção de Pagamento	N/A	Não há	Não há	N/A	N/A	N/A
Prazo de Exclusividade	90 dias	N.I.	90 dias	60 dias	N/A	N/A
Solução Completa para o Fundo	Sim	Não	Não	Não	N/A	N/A
Proposta de Equalização da Dívida	Sim	Não	Não	Não	Não	Não
Necessidade de Captação	Não	Sim	Sim	Não	N/A	Não

Fonte: XP Asset e Grow. Taxas de Desconto - Curva (ETTJ) da Anbima, considerando o fechamento de 01/04/2024, sendo 9,8% a.a. para a Proposta 2 (Prefixado no vértice de 252 dias úteis) e 10,3% a.a. para a Proposta 3 (Prefixado no vértice de 756 dias úteis)

Notas: (1) Taxas de Desconto em base nominal, sendo 9,8% a.a. para a Proposta 2 e 10,3% a.a. para a Proposta 3 | (2) Estabilizado com base na receita por m² do imóvel considerando 100% de ocupação no atual valor médio de locação | (3) Considera retenção de R\$14 milhões para complemento de aluguel e despesas com vacância | (4) Considerando o preço por cota do FII no fechamento do mercado em 28/03/2024.

Perguntas e Respostas (01/07)

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 Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato”) relativo aos conjuntos 1101 e 1102 localizados no 11º pavimento (“Conjuntos”) do Edifício iTower, situado na cidade de Barueri/SP, com área BOMA correspondente a 759,60m² (setecentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta décimos quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 01/04/2024 (“Prazo”). Com a assinatura do Contrato, a ocupação total dos conjuntos de titularidade do Fundo no Edifício iTower alcançou 85% (oitenta e cinco por cento).

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses (competência) de vigência, é estimada em R\$ 0,0654 por cota. A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0047 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Com este novo Contrato, considerando o último relatório gerencial divulgado na CVM, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 43% para 42%.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 21 de março de 2024.

Perguntas e Respostas (02/07)

Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

São Paulo, 22 de março de 2024.

Aos

Investidores do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Ref.: Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Prezado Investidor,

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora (“Administradora”) do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), e a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), vêm apresentar a V. Sas. a proposta da Administradora e da Gestora, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária (“AGE” ou “Assembleia”), a ser realizada mediante consulta formal, a qual terá a sua apuração no dia 09 de abril de 2024, conforme carta consulta divulgada na presente data.

Na presente data, foi convocada a AGE, que contará com a seguinte ordem do dia (“Ordem do Dia”):

I. A aprovação da venda, pelo Fundo ao CAPITÂNIA OFFICE FII– FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (atual denominação de Corporate Office Properties FII – Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 (“Comprador”), de 75% (setenta e cinco por cento) das ações de emissão da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A. (“Ações” e “Companhia”, respectivamente), a qual detém a fração ideal correspondente a 40% (quarenta por cento)¹ de cada uma das unidades autônomas registradas nas matrículas de nº 161.148 a 161.845 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóveis”), e que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Venda”), sendo certo que, nos termos da “Carta de Intenções Vinculante” encaminhada pelo Comprador ao Fundo (“Carta de Intenções”), o Comprador atribuiu, em 29 de fevereiro de 2024 o valor de R\$ 373.170.000,00 (trezentos e setenta e três milhões e cento e setenta mil reais) à fração ideal de 30% (trinta por cento) dos Imóveis (“Valor de Aquisição”), sujeito a diversas condições precedentes das quais dependerá a conclusão da Venda pretendida. Considerando que a Companhia possui um passivo com um saldo devedor, em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) (“Passivo das Debêntures”), referente às debêntures da sua 1ª emissão, as quais servem de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 258ª série, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização (“Virgo” e “CRI FL Plaza”, respectivamente), o preço a ser pago pelas Ações da Companhia será o Valor de Aquisição descontado do valor do Passivo das Debêntures (“Preço de Aquisição”), que será pago da seguinte forma (sem prejuízo de outros termos e condições que venham a ser acordados, de boa-fé, entre o Comprador e o Fundo):

a. dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo, com saldo devedor em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta centavos) (“CRI iTower da 157ª Série”), os quais são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo;

¹O Fundo e o Comprador celebraram, em 23 de março de 2023, o “Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças” (“”), por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender e o Comprador se comprometeu a comprar a fração ideal de 10% (dez por cento) Compromisso de Venda e Comprados Imóveis que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, sendo que o Compromisso de Venda e Compra poderá ser aditado para que a venda da referida fração seja feita mediante a transferência de 25% (vinte e cinco por cento) das ações de emissão da Companhia. A título de esclarecimento, considerando que a Companhia (cujas ações são de titularidade do Fundo) detém a fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos Imóveis, (1) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 10% (dez por cento) será 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das ações de emissão da Companhia, e (2) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 30% (trinta por cento) será 75% (setenta e cinco por cento), de forma que a soma dos itens (1) e (2) resultará em 100% das ações de emissão da Companhia.

Perguntas e Respostas (03/07)

Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

b. pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento, pelo Fundo, de cotas de emissão do Comprador, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo que, no caso do recebimento de cotas em pagamento, as cotas de emissão do Comprador serão integralizadas com os créditos detidos pelo Fundo em face do Comprador em decorrência da Venda; e

c. pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, do valor correspondente ao Preço de Aquisição, descontados os valores indicados nos itens a. e b. acima, atualizado monetariamente pela variação acumulada e positiva do IPCA, desde a data de celebração dos documentos da Venda até a data do efetivo pagamento ("Saldo Remanescente"), sendo que o Saldo Remanescente deverá ser pago em moeda corrente nacional no prazo de 6 (seis) meses contados da data de fechamento ou em até 5 (cinco) dias úteis após o registro, pelo Comprador, do ato societário de dissolução da Companhia na junta comercial competente, sendo válido o que ocorrer primeiro.

II. A autorização, à Administradora e à Gestora, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Venda nos termos da Carta de Intenções, bem como para negociar todos os documentos definitivos relacionados à Venda.

Proposta da Administradora e da Gestora: Com o objetivo de viabilizar uma manifestação de voto devidamente informada por parte dos Cotistas, a Administradora, conforme indicação da Gestora, esclarece que a presente Assembleia é o resultado da estratégia adotada pela Gestora em direção à diminuição do nível e/ou quitação integral de obrigações do Fundo e de minimização do impacto das despesas financeiras relacionadas a elas, conforme manifestado pela Administradora no Fato Relevante do Fundo divulgado em 12 de dezembro de 2023 ("Fato Relevante de 12/12/2023"), no qual a Administradora também informou aos seus Cotistas e ao mercado a contratação da Grow Real Assets Capital Ltda. ("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 de tais obrigações, bem como na eventual mudança dos prestadores de serviço do Fundo. No âmbito dos serviços prestados pela Grow, a Gestora teve a oportunidade de receber e analisar diversas propostas de aquisição de ativos, tendo sido a proposta apresentada pelo Comprador a que melhor atende ao objetivo de equacionar a estrutura de capital (relação entre ativos e passivos) e, consequentemente, de fomentar a valorização das cotas do Fundo.

No âmbito da contratação da Grow, conforme mencionada acima, após realizar uma análise profunda da situação do Fundo, foi organizado um processo competitivo amplo com os principais investidores do mercado capazes de apresentar propostas que atendessem aos melhores interesses dos cotistas e do Fundo. Foram contatados **52** investidores de diferentes perfis (estratégicos, financeiros, gestores, family offices, etc.), dos quais **20** assinaram acordos de confidencialidades (NDAs) para receber informações mais detalhadas da operação, sendo que, destes, **6** investidores submeteram propostas.

As propostas recebidas foram analisadas com base, principalmente, nos seguintes critérios: maximização do valor dos imóveis e das cotas do Fundo, redução e alongamento dos passivos do Fundo, solução mais completa para o Fundo e seus cotistas, probabilidade de aumentar os dividendos por cota e risco de execução da operação (p.ex.: dependência de captação de recursos, *track record* do possível comprador, etc.).

De todas as propostas, a única que conseguiu tratar de todas as preocupações da Administradora e da Gestora com relação ao Fundo e seus cotistas, simultaneamente, foi a do Comprador, gerido pela Capitânia Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Capitânia"). Além de ser a proposta que melhor avaliou o ativo Faria Lima Plaza isoladamente, a proposta contempla, ainda, uma obrigação para o Comprador subscrever cotas de emissão do Vendedor, nos termos da Carta de Intenções e sujeito à conclusão da Venda, em moeda corrente nacional, no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Aporte de Capital").² O Aporte de Capital tem o objetivo de contribuir ainda mais para a redução das obrigações contraídas pelo Fundo, equilibrando sua estrutura de capital. Não houve propostas para aquisição de todos os imóveis do Fundo e não houve propostas para a aquisição direta dos imóveis iTower e Evolution. A maior parte das propostas teve como objeto a aquisição do empreendimento Faria Lima Plaza isoladamente e, mesmo assim, apresentaram valores menores do que a proposta da Capitânia e não apresentaram soluções para o passivo do Fundo.

Assim, em linha com a estratégia mencionada acima, a Administradora, conforme indicação da Gestora, propõe a aprovação da Ordem do Dia e, consequentemente, da proposta da Capitânia, considerando, ainda, que: Referida subscrição ocorrerá no âmbito de uma oferta pública de cotas do Fundo a ser estruturada e realizada oportunamente, observados os termos e condições do Regulamento do Fundo e a serem previstos nos documentos definitivos da Venda.

²Referida subscrição ocorrerá no âmbito de uma oferta pública de cotas do Fundo a ser estruturada e realizada oportunamente, observados os termos e condições do Regulamento do Fundo e a serem previstos nos documentos definitivos da Venda.

Perguntas e Respostas (04/07)**Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

I. a transferência das Ações de titularidade do Fundo para o Comprador com a consequente assunção, pelo Comprador, da totalidade do passivo da Companhia decorrente do Passivo das Debêntures, permitirá ao Fundo reduzir um passivo correspondente, em 29 de fevereiro de 2024, a R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos reais);

II. a dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos CRI iTower da 157ª Série, permitirá ao Fundo liquidar os referidos CRI, fazendo com que os direitos creditórios que servem de lastro para os referidos CRI sejam detidos novamente pelo Fundo e permitindo, assim, reduzir um passivo correspondente, em 29 de fevereiro de 2024, a R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta centavos);

III. o Fundo receberá um pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento de cotas do Comprador, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);

IV. o Fundo receberá parte do preço pela Venda das Ações em dinheiro, bem como o Aporte de Capital, o que aumentará o caixa e liquidez do Fundo;

V. Os recursos decorrentes do Aporte de Capital serão utilizados para realização da recompra parcial dos créditos imobiliários que lastreiam os certificados de recebíveis imobiliários da 158ª série da 4ª emissão da Virgo ("CRI iTower 158ª Série") e/ou os certificados da 264ª série da 4ª emissão da Virgo ("CRI Evolution"), com a consequente amortização parcial antecipada do(s) referido(s) CRI iTower 158ª Série e/ou CRI Evolution; e

VI. Estima-se que o passivo líquido do Fundo, conforme cálculo gerencial apresentado no Anexo I à presente proposta, passará de R\$474.287.748,29 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, duzentos e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e nove centavos reais), antes da realização da transação pretendida, para R\$ 66.117.748,29 (sessenta e seis milhões, cento e dezessete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e nove centavos) após a sua conclusão.

Ainda que as matérias da Ordem do Dia independam, de acordo com os termos do regulamento do Fundo, de aprovação em assembleia geral extraordinária de cotistas, a Administradora e a Gestora entendem ser pertinente e do melhor interesse dos cotistas e do Fundo realizar, neste momento, a consulta formal.

A Administradora e a Gestora entendem que o Valor de Aquisição e os termos e condições apresentados na Carta de Intenções são adequados, tendo em vista as atuais condições de mercado e que a implementação da Venda nos termos propostos na Carta de Intenções acarretará sensível diminuição nas despesas financeiras do Fundo, trazendo benefício aos cotistas e atingindo-se, assim, os objetivos pretendidos e informados ao mercado por meio do Fato Relevante de 12/12/2023.

Para fins de esclarecimentos, incorporamos no Anexo I ao presente documento a apresentação preparada pela Capitânia com relação à transação pretendida.

Sendo o que nos cumpria para o momento, a Administradora fica à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado:

Telefone: (11) 3030-7177 / E-mail: assembleiasfundos@vortex.com.br; fundos@vortex.com.br

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de administradora do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Perguntas e Respostas (05/07)

Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anexo I

As informações contidas abaixo foram preparadas com base no Informe Mensal do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) referente a fevereiro de 2024 e cálculos gerenciais internos da Gestora e Administradora do Fundo, sendo certo que algumas rubricas não foram consideradas para fins do “Cálculo Gerencial dos Passivos Líquidos”, conforme esclarecimentos nas notas de rodapé abaixo.

Ademais, foram realizados alguns “Ajustes” a fim de considerar os valores a receber da transação realizada nos termos e condições indicados no Fato Relevante do Fundo divulgado em 23/03/2023 e também a consolidação de algumas rubricas da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A. que foram consideradas pertinentes ao referido “Cálculo Gerencial dos Passivos Líquidos”.

"Cálculo Gerencial dos Passivos Líquidos" Data-base: 29/02/2024		Valor (R\$)
Passivo¹ Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar		402.126.339,68
Obrigações por securitização de recebíveis		398.611.701,71
> CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo		122.167.572,60
> CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo		53.087.213,71
> CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo		223.356.915,40
Outros valores a pagar²		3.514.637,97
Ativo Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber		-27.192.382,00
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		-13.503.097,66
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa		-13.503.097,66
Valores a Receber		-13.689.284,34
Contas a Receber por Venda de Imóveis		-12.300.000,00
Outros Valores a Receber³		-1.389.284,34
"Ajustes" Contas a receber, Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Obrigações por securitização de recebíveis		99.353.790,61
Contas a receber⁴		-87.411.637,50
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		-5.463.754,37
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa na REC 2017 Empreendimentos e Participacoes X S.A.		-3.129.160,53
Fundo de Reserva do CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo mantida na REC 2017 Empreendimentos e Participacoes X S.A.		-2.334.593,84
Obrigações por securitização de recebíveis		192.229.182,48
> CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo		192.229.182,48
Passivos Líquidos pré-Transação CPOF		474.287.748,29
Transação CPOF Volume da Transação		-408.170.000,00
Valor de Aquisição, nos termos da Carta de Intenções⁵		-373.170.000,00
CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo		-192.229.182,48
Dação em pagamento, pelo Comprador ao Vendedor, da totalidade dos CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo		-122.167.572,60
Cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor⁶		-40.000.000,00
Saldo Remanescente		-18.773.244,92
Subscrição de cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00⁷		-35.000.000,00
Passivos Líquidos pós-Transação CPOF		66.117.748,29

Perguntas e Respostas (06/07)

Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

"Cálculo Gerencial do PL Pós-Transação CPOF" Data-base: 29/02/2024		Valor (R\$)
Total do Ativo		678.269.646,42
Ativo Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber		27.192.382,00
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		13.503.097,66
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa		13.503.097,66
Valores a Receber		13.689.284,34
Contas a Receber por Venda de Imóveis		12.300.000,00
Outros Valores a Receber ¹		1.389.284,34
Total investido		477.700.000,00
Imóveis para Renda Acabados		477.700.000,00
Contas a receber		87.411.637,50
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		58.773.244,92
Pagamento em dinheiro ou cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor		40.000.000,00
Saldo Remanescente		18.773.244,92
Total do Passivo		244.958.767,08
Passivo Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar		279.958.767,08
Obrigações por securitização de recebíveis		276.444.129,11
> CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo		53.087.213,71
> CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo		223.356.915,40
Outros valores a pagar		3.514.637,97
Subscrição de cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00		-35.000.000,00
PL Estimado após a Transação		433.310.879,34

Notas de rodapé

¹O valor de "Adiantamento por venda de imóveis" contido no Informe Mensal de 29/02/2024 não foi considerado para fins do Cálculo Gerencial acima tendo em vista que se trata da contabilização das parcelas recebidas, a título de adiantamento, do preço de aquisição da transação realizada nos termos e condições indicados no Fato Relevante divulgado em 23/03/2023.

²O valor de "Outros valores a pagar" foi ajustado para considerar apenas o saldo a pagar da transação realizada nos termos e condições indicados nos Fatos Relevantes divulgados em 17/06/2021 e 09/08/2022, ou seja, não considera outras despesas operacionais recorrentes do Fundo (como, por exemplo, auditoria, taxa CVM, depósito caução de contratos de locação, entre outras).

³Fundo de Reserva do CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo.

⁴O valor de "Contas a Receber" considera os valores a receber da transação realizada nos termos e condições indicados no Fato Relevante divulgado em 23/03/2023.

⁵O Preço de Aquisição, nos termos da Carta de Intenções, é o resultado do Valor de Aquisição (R\$ 373.170.000,00) subtraído do CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo (R\$ 192.229.182,48), ou seja, R\$ 180.940.817,52.

⁶Posteriormente ao fechamento da Transação, o Fundo poderá amortizar parte de suas cotas e entregar aos seus cotistas as cotas do Comprador (CPOF11) recebidas para fins de pagamento de Preço de Aquisição. Nesta hipótese, este valor não deduzirá as obrigações contraídas pelo Fundo.

⁷Os recursos decorrentes da referida subscrição e integralização serão utilizados para diminuir determinados passivos do Fundo por meio da recompra de créditos imobiliários que lastreiam os CRI iTower (CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo) e/ou dos CRI Evolution (CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo).

Perguntas e Respostas (07/07)

Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anexo II

Benefícios Esperados para os Cotistas

A Gestora entende que a proposta da Capitânia fornece uma solução abrangente para os cotistas do XPPR11. Ao final de todas as etapas propostas, a Gestora espera uma redução de passivos decorrentes das obrigações das operações de securitização do Fundo, uma queda na relação entre referidos passivos e Patrimônio Líquido do Fundo e um aumento nos dividendos por cota.

1	Passivos Líquidos ¹	
	Atual	Pós-Transação
		
	R\$ 474,3 milhões	R\$ 66,1 milhões

2	Passivos Líquidos / PL ²	
	Atual	Pós-Transação
		
	0,99	0,15-0,30 ⁴

3	Dividendo por Cota ³	
	Atual	Pós-Transação
		
	R\$ 0,00-R\$ 0,07/cota	R\$ 0,11-0,13/cota

¹Informações preparadas com base no relatório constante no "Anexo I". ²Patrimônio Líquido ("PL"). O PL utilizado para fins de cálculo do valor "Atual" é aquele indicado no item 2 do Informe Mensal do XP Properties FII emitido com data-base 29/02/2024. Por sua vez, o cálculo gerencial e estimado do PL Pós-Transação está disponível no Anexo I. ³Dividendo por Cota. Em linhas gerais, a projeção do dividendo por cota mencionada no cenário "Pós-Transação" considerou (i) o horizonte de 12 meses (competência) contados a partir de 1º de julho de 2024, (ii) a manutenção dos contratos de locação e das despesas operacionais dos Imóveis e do Fundo nas condições atualmente praticadas, exceto por ajustes decorrentes da Transação em si. Ademais, foi considerado também, para delineação de um cenário exemplificativo, que a Gestora e a Administradora buscarão renegociar os termos dos CRIs remanescentes (CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo e dos CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo) e obterão êxito na consecução de uma carência de 12 (doze) meses de juros remuneratórios e de principal nas parcelas vincendas a partir de 1º de julho de 2024. ⁴Posteriormente ao fechamento da Transação, o Fundo poderá amortizar parte de suas cotas e entregar aos seus cotistas, conforme o caso, as cotas do Comprador (CPOF11), recebidas para fins de pagamento de Preço de Aquisição. Nesta hipótese, este valor não deduzirá as obrigações contraídas pelo Fundo para fins de cálculo dos passivos decorrentes das obrigações de securitização, gerando reflexos nos passivos líquidos. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A PROPOSTA APRESENTADA SERÁ EFETIVADA E, AINDA QUE SEJA, DE QUE SERÃO OBTIDOS OS RESULTADOS E OBJETIVOS ESPERADOS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Disclaimer

Este material foi preparado exclusivamente como material de suporte para melhor compreensão, pelos cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), da ordem do dia objeto da consulta formal do Fundo ("Consulta Formal"), bem como da Proposta da Administradora ("Proposta da Administradora").

O recebimento desta apresentação, da Consulta Formal, da Proposta da Administradora, bem como de qualquer documento a eles relacionados não representa oferta, convite, solicitação ou recomendação de aquisição de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou compra ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou para que seja realizada qualquer outra forma de investimento.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas e não foram sujeitas a qualquer procedimento de auditoria ou revisão. Algumas das informações financeiras podem ter derivado de demonstrações financeiras não auditadas. Uma parte significativa das informações contidas nesta apresentação se baseia nas estimativas ou expectativas da XP Vista Asset Management Ltda. ("Gestora"), e não há garantia de que estas estimativas ou expectativas serão concretizadas. As estimativas internas da Gestora não foram revisadas por especialista e a Gestora não pode garantir que um terceiro, fazendo uso de diferentes métodos de análise e cálculo de informações e dados de mercado, obterá os mesmos resultados.

As estimativas e projeções contidas nesta apresentação, na Proposta da Administradora, nos seus anexos e na Consulta Formal foram elaboradas pela Gestora e pela Capitânia Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Capitânia"), e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de terceiros independentes ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas nos referidos documentos derivam das opiniões da Gestora e da Capitânia e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos pela própria Gestora e/ou pela Capitânia, conforme o caso. Adicionalmente, tais documentos não contêm uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas e/ou qualquer outro título e/ou valor mobiliário, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas presentes nos referidos documentos serão alcançadas.

Não há garantia de que a proposta apresentada será efetivada e, ainda que seja, de que serão obtidos os resultados e objetivos esperados.

O Fundo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes desta apresentação, da Proposta da Administradora, dos seus anexos e da Consulta Formal, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data de suas divulgações.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Todas as opiniões e informações expressas nesta apresentação estão sujeitas a alterações e complementações sem aviso prévio.

Esta apresentação não se destina a ser considerada como aconselhamento para potenciais investidores em qualquer oferta de valores mobiliários futura e não constitui uma base para uma decisão de investimento informada. As informações contidas neste material não foram verificadas independentemente e não serão atualizadas.

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:

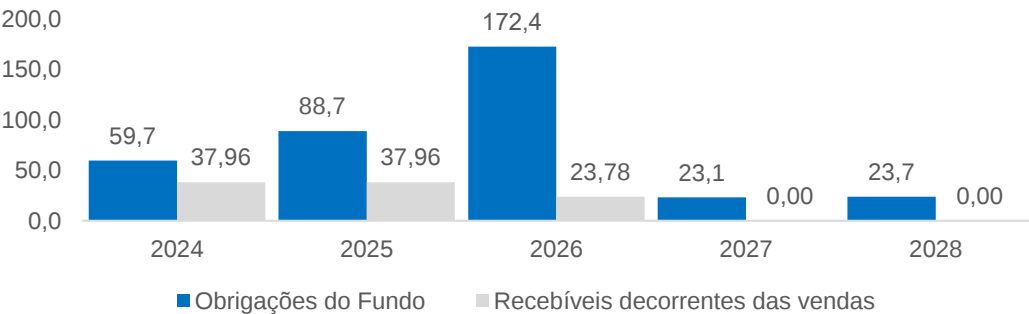
Table with 10 columns: Obrigações (i), Securitizadora, Código (IF), Saldo Devedor (R\$'MM), Prazo, Emissão, Indexador, Vcto., Periodicidade, Documentação Fiduciária. Rows include CRI - Itower 1, CRI - Itower 2, CRI - Evolution 3, CRI - Rec 2017 *, and a Total row.

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.
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.
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...

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\$ 3,6 milhões (data-base de 28 de março de 2024).

Table with 3 columns: Obrigações (ii), Vendedor, Saldo residual a pagar (R\$'MM). Row: SPA - FL Plaza, HSI V Real Estate - FIP, 3,62.

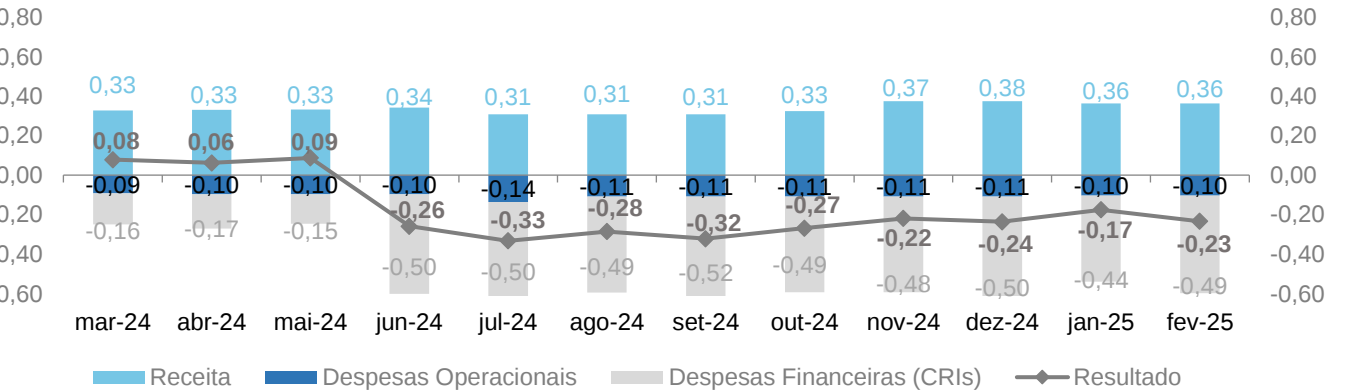
Fonte: XP Asset Management
A seguir, pode-se observar a representação gráfica do cronograma de pagamentos das obrigações indicadas acima (CRI – Itower I, CRI Itower II, CRI – Evolution, CRI – Rec 2017 e SPA – FL Plaza), somada à estimativa de despesas necessárias para se viabilizar a transferência da 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 28 de março de 2024 é de R\$ 12,6 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 (10,75%) 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.

Projeção de Resultado Caixa – 12 meses

A seguir, pode-se observar a projeção da composição do resultado financeiro¹ 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 – Ittower I e do CRI Ittower II, e a partir do mês de junho de 2024, do CRI – Ittower I, do CRI Ittower 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 como 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 Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

