



Comentário do Gestor

No mês de agosto de 2023, foi declarada a distribuição de R\$ 0,10/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 31/08/2023, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,4% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 22,26/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 15/09/2023.

Corroborando com os esforços comerciais feitos pelo Gestor na região de Alphaville, em 28/08/2023, o Fundo divulgou Fato Relevante sobre a locação do conjunto 1601 do Ed. Itower, com ABL de 379,80 m², cujo o prazo de vigência contratual é de 60 meses a partir de 01/09/2023. O Fato Relevante está disponível na CVM e foi reproduzido na página 13 deste relatório.

Em 16/08/2023, o Fundo divulgou Fato Relevante sobre a alienação dos conjuntos 1103 e 1104, com área bruta locável de 759,60 m² do Ed. Itower, situado em Barueri/SP. O montante total da venda foi de R\$ 7.500.000,00 e o recurso foi utilizado integralmente para amortização do saldo devedor das obrigações assumidas no âmbito das operações de securitização de recebíveis indicadas na página 10 deste relatório. Em consonância com o Fato Relevante de 23/03/2023, o Gestor avalia junto a *players* estratégicos de mercado a possibilidade de vender suas participações (de forma parcial ou integral) em algum(ns) prédio(s) que compõe(m) o Fundo, visando a minimização do saldo das obrigações e/ou mesmo a amortização do veículo de investimentos.

Na página 10 deste relatório foram inseridas informações adicionais sobre as obrigações contraiadas pelo Fundo ([link](#) com os documentos e o cronograma de amortizações para os próximos 5 anos). Já na página 11, foi incluída a projeção da composição do resultado financeiro 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.

Por fim, o segmento de lajes corporativas ainda sofre com as consequências negativas da pandemia (otimização e corte de custos, implementação do modelo de trabalho híbrido e remoto, revisão do planejamento estratégico das companhias, majoração da vacância, pressão baixista de preço locatício, entre outros) e o cenário do veículo de investimento é agravado pelo contexto macroeconômico ainda avesso à alocação de recursos em investimentos alternativos, desestimulados pela elevada taxa básica de juros.

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\$)	ago-23	2023	12 meses
Receitas¹	3.156.774	21.108.420	31.557.460
Receita de Locação	2.963.226	19.900.797	29.953.925
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	0	0	0
Resultado com venda de FIIs	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	193.548	1.207.623	1.603.535
Despesas²	-2.297.237	-13.126.522	-16.412.923
Despesas Imobiliárias	-534.607	-4.426.249	-6.630.932
Despesas Operacionais	-384.687	-2.172.415	-3.254.133
Despesas Financeiras	-1.377.943	-6.527.858	-6.527.858
Resultado	859.537	7.981.898	15.144.537
Rendimento distribuído³	731.617	7.316.171	16.095.576
Distribuição média por cota	0,10	0,13	0,18

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Properties. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. ³Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

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\$ 514.431.993,46

Número de Cotistas:

60.367

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:

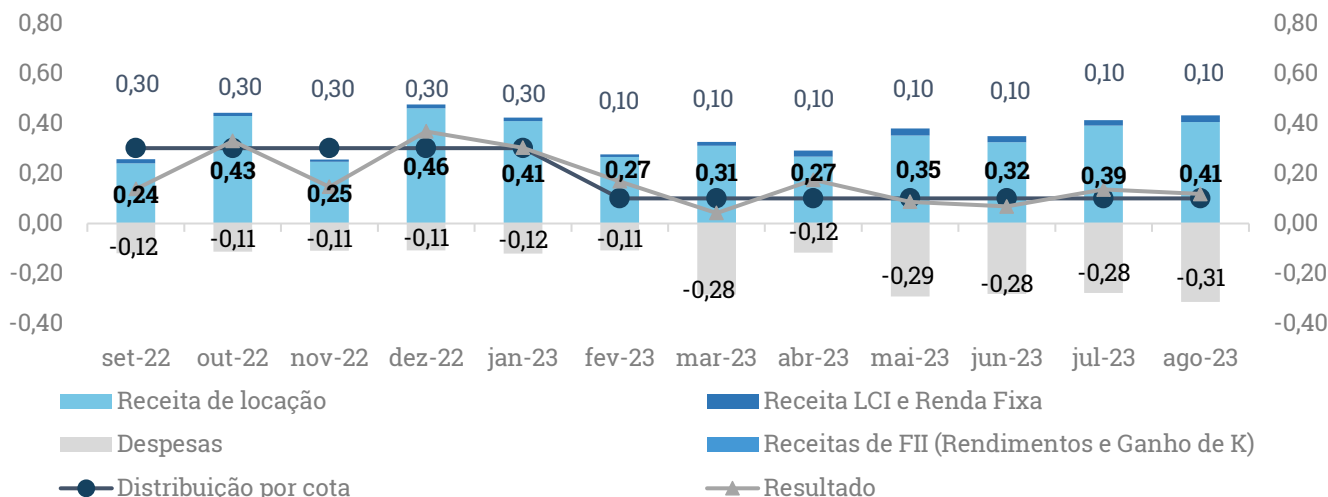
IPCA + 6,0% a.a.

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

Resultado Financeiro

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

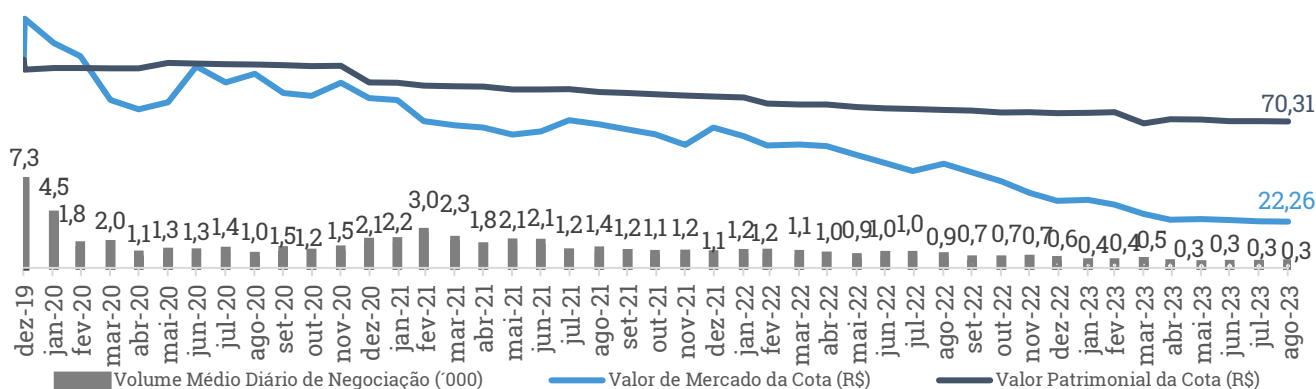


³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

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 341.451 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 7,6 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,3 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 22,26 por cota.

XP Properties FII	ago-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	7.612.683	59.250.545	114.707.361
Negociações (# cotas)	341.451	2.309.658	3.690.937
Giro ⁴	4,7%	36,4%	70,4%
Valor de mercado (R\$)			162.857.966
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.

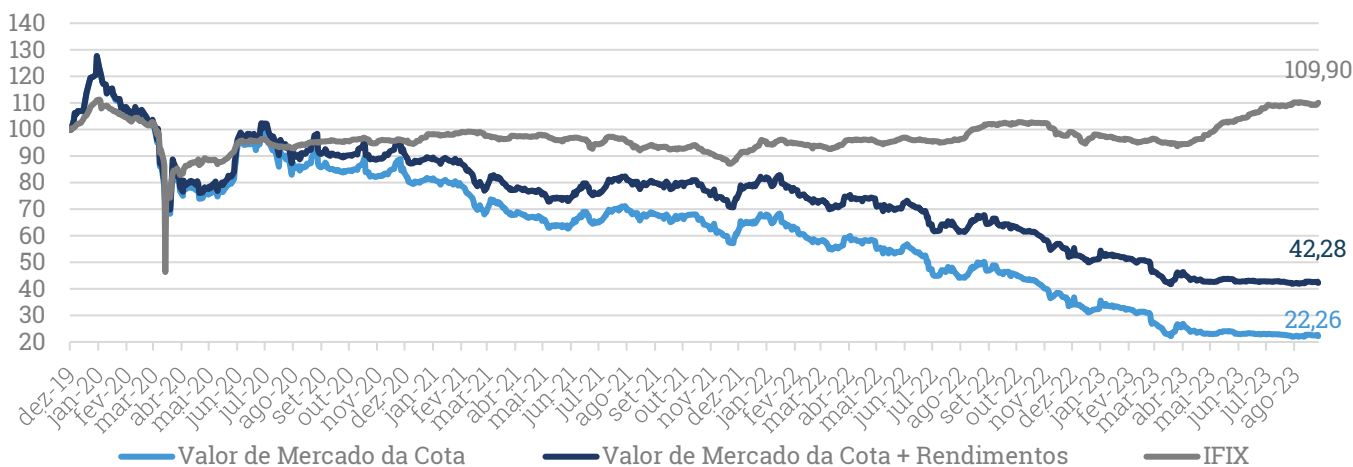
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII	ago-23 ⁵	2023 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	514.431.993	527.459.108	535.250.049
Valor Patrimonial (cota)	70,31	72,09	73,16
Valor Mercado (cota)	22,26	25,66	30,61
Ganho de capital bruto	0,15%	-27,44%	-52,05%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,18%	-27,90%	-47,36%
IFIX	0,50%	12,07%	7,42%
Diferença vs IFIX	-0,68%	-39,97%	-54,79%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2023" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-23", "2023" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "ago-23", em 29/12/22 para "2023", em 31/08/22 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/08/23.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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

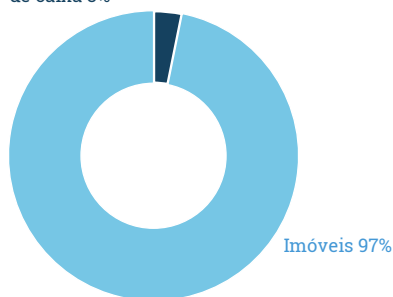


Portfólio

Investimento por classe de ativo

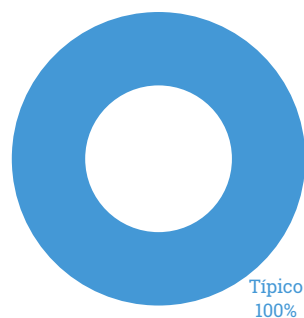
(% de ativos)

Renda Fixa e outras aplicações de caixa 3%



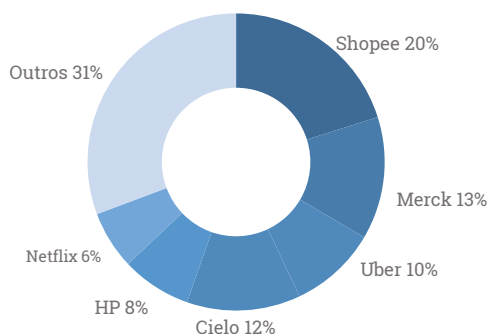
Tipologia dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)

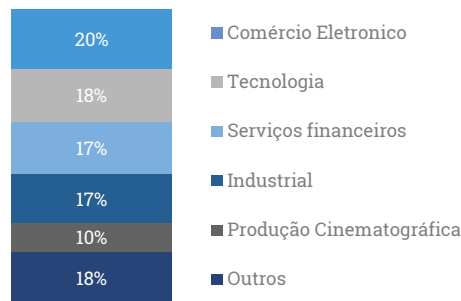


Portfólio

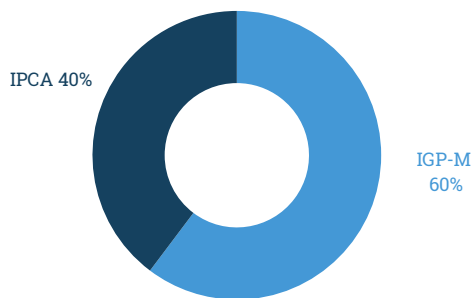
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



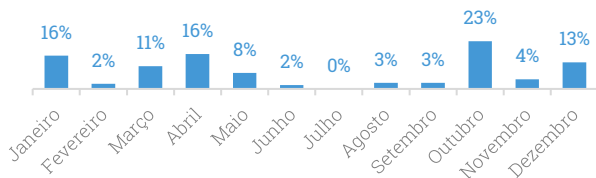
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



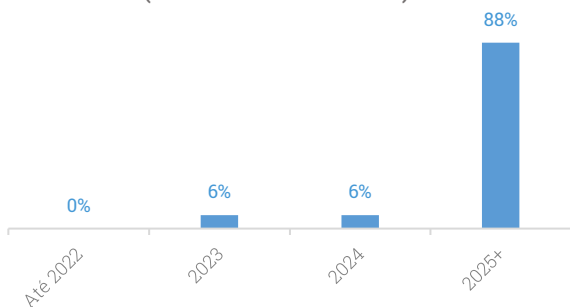
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



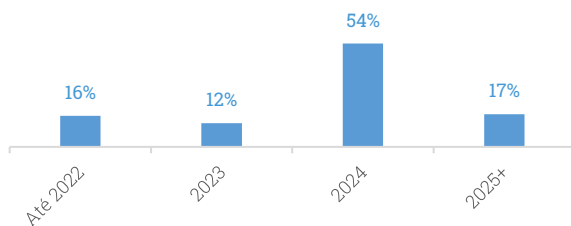
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

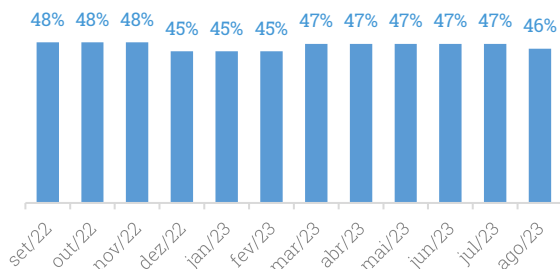


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

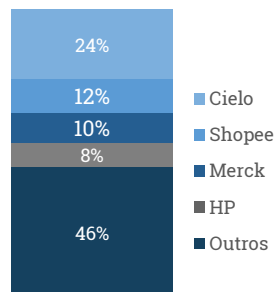


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

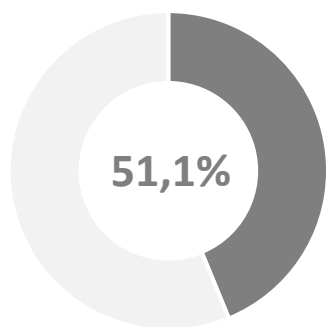
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



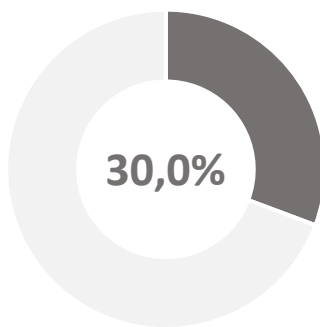
Composição física consolidada
(% da área construída)



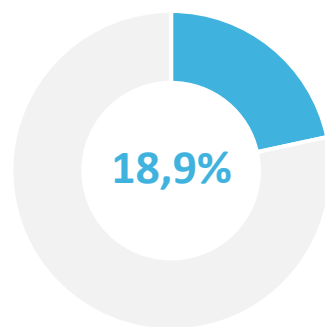
Diversificação Regional



Ed. Evolution
33.610 m²



Ed. Itower
19.750 m²



FL Plaza
12.439 m²



■ São Paulo/SP

■ Barueri/SP

Overview*

Imóveis performados	3	Número de Locatários	14
Conjuntos prontos	206	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física ²	46,0%
Área construída	65.799 m ²	Vacância financeira	46,0%

*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: 30,00%



*Considera a participação no ativo

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

Fonte: XP Asset Management.

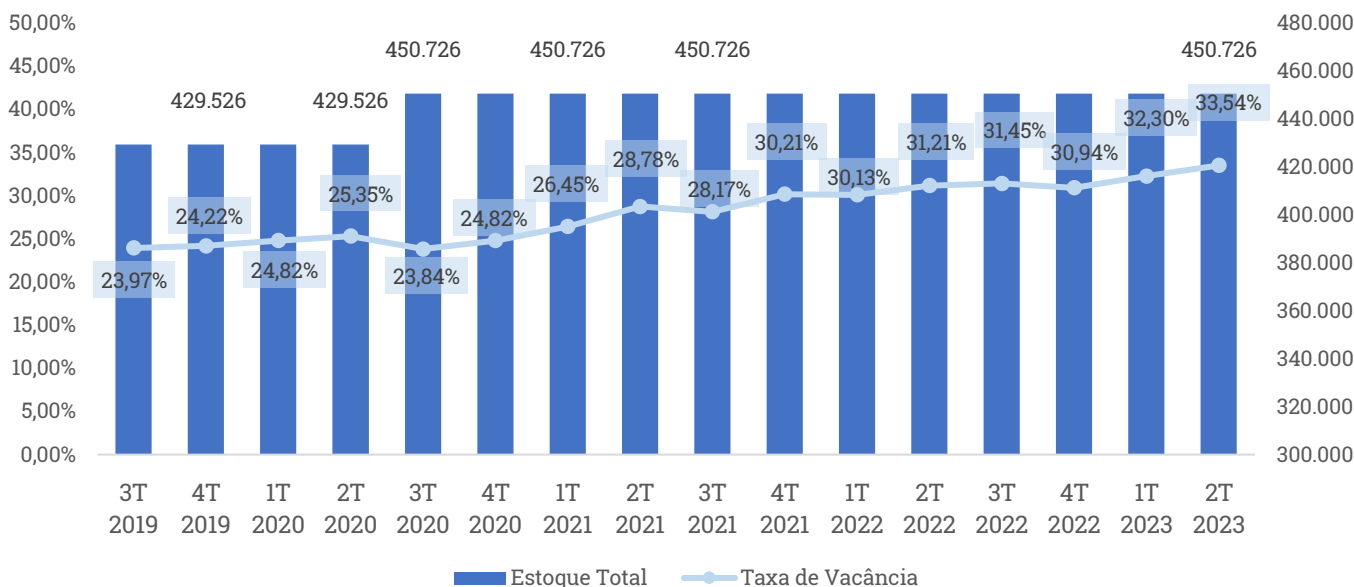
Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento do contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	8.655 m ²	25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	13,2%
Elopar	SP	Barueri	867 m ²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	31	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.767 m ²	29	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	28	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	27	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	26	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	20	-	-	-	-	-	2,6%
SGS	SP	Barueri	1.734 m ²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IPCA	jan/26	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	18	-	-	-	-	-	2,6%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m ²	17	Saúde	Típico	Julho	IGP-M	jun/26	2,6%
DHL	SP	Barueri	867 m ²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	14	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	13	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.301 m ²	1203, 1202 e 1201	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,3%
Stefanini	SP	Barueri	434 m ²	1204	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	0,7%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							51,1%
Merck	SP	Barueri	3.798 m ²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,8%
HP	SP	Barueri	3.038 m ²	9-8	Tecnologia	Típico	Maior	IGP-M	abr/25	4,6%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m ²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,6%
Vivo	SP	Barueri	1.519 m ²	10	Telefonia	Típico	Agosto	IGP-M	jul/26	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	15	-	-	-	-	-	2,3%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m ²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/24	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	2	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	1101 e 1102	-	-	-	-	-	1,2%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,2%
Kantar	SP	Barueri	760 m ²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IPCA	ago/26	1,2%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,2%
Alugado	SP	Barueri	380 m ²	1601	Serviços	Típico	Setembro	IPCA	ago/28	0,6%
Vago	SP	Barueri	380 m ²	1602	-	-	-	-	-	0,6%
Subtotal Ed. Itower			19.750 m²							30,0%
Shopee	SP	São Paulo	4.262 m ²	2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	Comércio Eletrônico	Típico	Outubro	IGP-M	ago/28	6,5%
Uber	SP	São Paulo	1.870 m ²	20, 21 e 22	Tecnologia	Típico	Dezembro	IPCA	nov/29	2,8%
Cescon	SP	São Paulo	938 m ²	10 e 1101	Serviços	Típico	Novembro	IPCA	set/31	1,4%
Warren	SP	São Paulo	611 m ²	9	Serviços financeiros	Típico	Março	IPCA	fev/27	0,9%
Alugado	SP	São Paulo	317 m ²	1102	Publicidade	Típico	Março	IPCA	mar/27	0,5%
Vago	SP	São Paulo	627 m ²	12	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	651 m ²	14	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	636 m ²	15	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	619 m ²	16	-	-	-	-	-	0,9%
Vago	SP	São Paulo	642 m ²	17	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	629 m ²	18	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	São Paulo	612 m ²	19	-	-	-	-	-	0,9%
Vago	SP	São Paulo	27 m ²	Loja	-	-	-	-	-	0,0%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			12.439 m²							18,9%
Total dos Ativos			65.799 m²							100,0%

Atualização de Mercado (01/02)

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

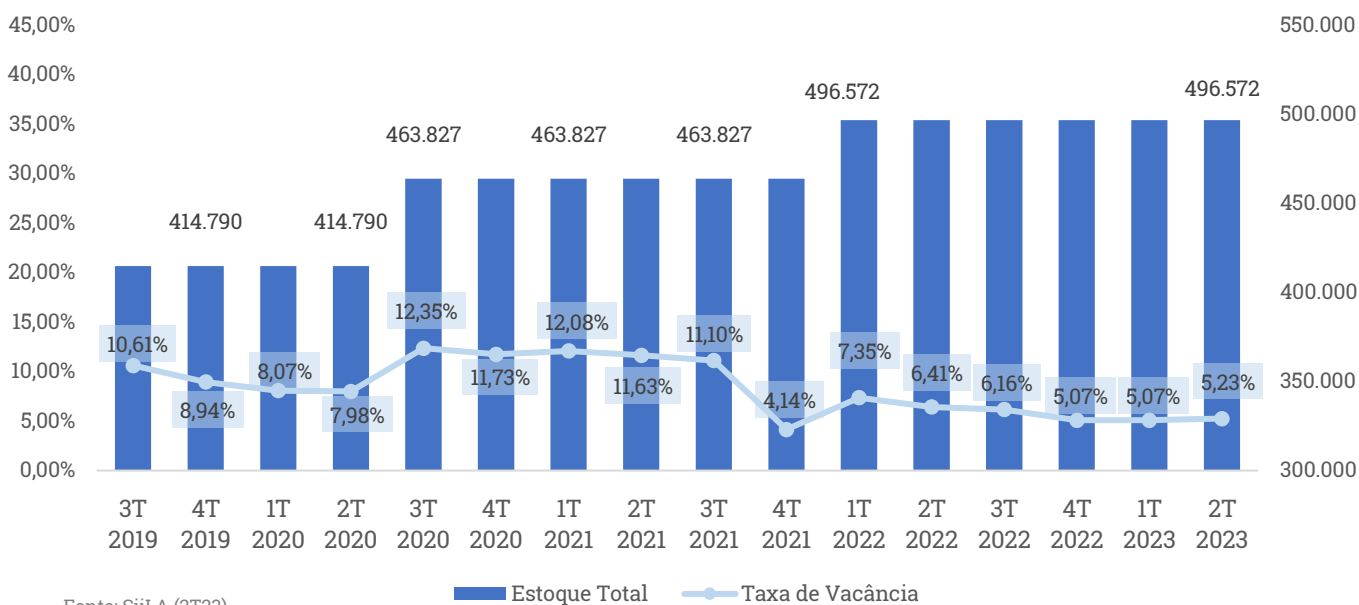
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~34% no 2º trimestre de 2023. A oferta atual é de 450.726 m².



Fonte: SiiLA (2T23)

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 2º trimestre de 2023. A oferta atual é de 496.572 m².

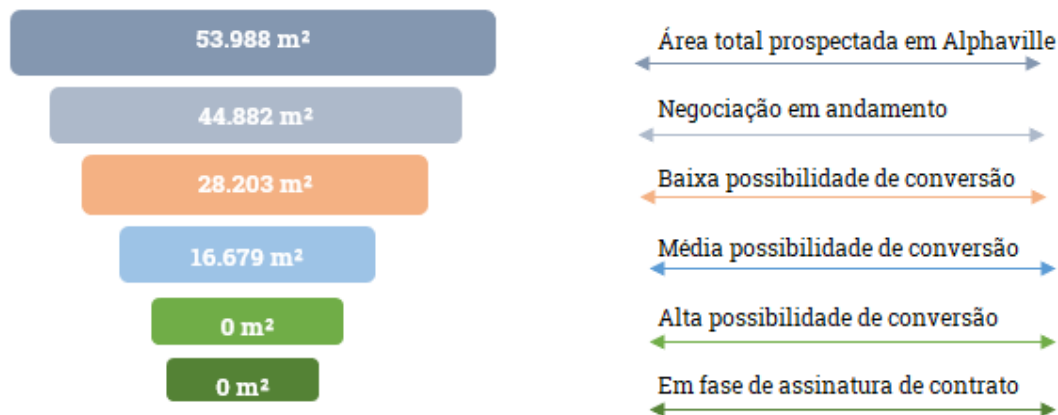


Fonte: SiiLA (2T23)

Mapa de Ações e Negociações em Andamento

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

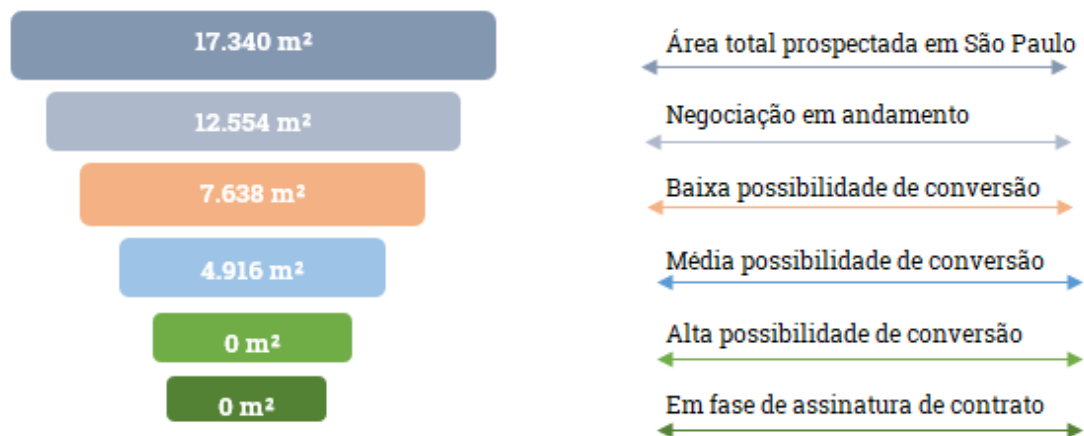
Conforme ilustrado abaixo, as visitas com média probabilidade de conversão nos imóveis situados em Alphaville totalizaram 16.679,0 m², o que corresponde a 66% da vacância do Fundo situada nesta região.



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.

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	123,77	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹	Clique aqui
CRI - Itower II ²	ISEC	20L0456719	54,75	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²	Clique aqui
CRI - Evolution ³	ISEC	21F0097589	212,22	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³	Clique aqui
CRI - Rec 2017 ⁴	ISEC	21F0097247	197,71	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal*	Clique aqui
Total			588,45						

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.

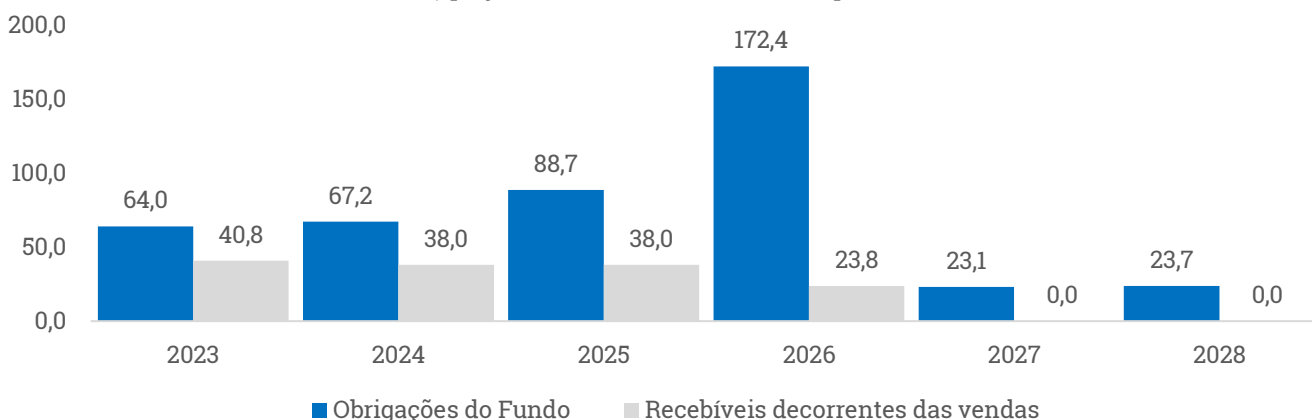
⁴ O XP Properties detém 100% das ações da REC 2017, a qual possui um "contas a pagar" vinculado com a aquisição do Ed. Faria Lima Plaza (consulte o Fato Relevante de 17/06/2021 para maiores informações). Conforme divulgado no Fato Relevante de 17/06/2021, a REC 2017 emitiu e liquidou em 16/06/2021, o 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\$ 28,9 milhões (data-base de 31 de agosto de 2023).

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R\$'MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	28,89

Fonte: XP Asset Management

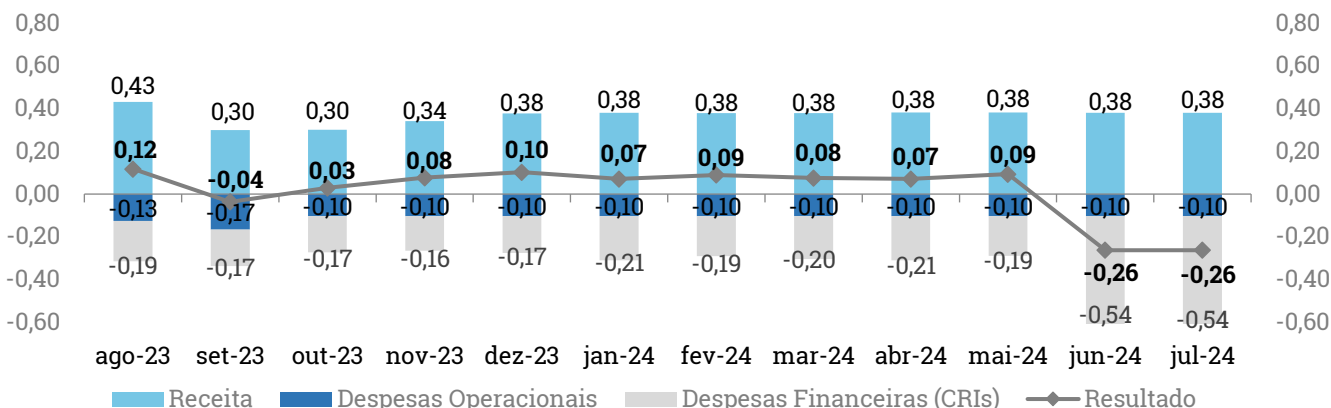
A seguir, pode-se observar a representação gráfica do cronograma de pagamentos das obrigações indicadas acima (CRI – Itower I, CRI Itower II, CRI – Evolution, CRI – Rec 2017 e SPA – FL Plaza), somada à estimativa de despesas necessárias para se viabilizar a transferência da fração ideal do Faria Lima Plaza da REC 2017 para o Fundo no valor de R\$ 13,5 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 agosto de 2023 é de R\$ 18,2 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\$ 140,5 milhões, o qual será recebido pelo Fundo conforme gráfico apresentado abaixo. Importante salientar que, dentre as alternativas almeçadas 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 (13,25%) 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, Chucui Zaidan e Chácara Santo Antônio) prejudicam substancialmente a liquidez dos imóveis.



O ano de 2023 considera apenas os meses de setembro a dezembro de 2023. Fonte: XP Asset Management

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.



¹O 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 almeçadas 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.

Perguntas e Respostas (01/02)**Fato Relevante – Venda dos conjuntos 1103 e 1104 – Ed. Itower**

O XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, regido pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM n.º 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), e XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), neste ato comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou nesta data a Escritura de Compra e Venda (“ECV”) para a alienação dos conjuntos 1103 e 1104 que são objeto das matrículas 161.265 e 161.266, respectivamente, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, do EDIFÍCIO ITOWER, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350, correspondente a 759,60 m² (setecentos e cinquenta e nove vírgula sessenta metros quadrados) de área privativa (“Transação”). O preço total da Transação (“Preço”) acordado entre as partes é de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), sendo pago integralmente pela compradora nesta data. O valor foi integralmente pago na conta da Securitizadora e, portanto, reduzirá o montante de alavancagem do Fundo por meio dos CRIs existentes.

Diante de um cenário de incertezas dos agentes econômicos no que tange às diretrizes políticas e econômicas durante um período já prolongado, e de um contexto macroeconômico avesso nos últimos anos, principalmente pela elevada taxa básica de juros que, em conjunto com o legado da pandemia, trouxeram consequências negativas e duradouras para o segmento de escritórios (otimização e corte de custos, implementação do modelo de trabalho híbrido e remoto, revisão do planejamento estratégico das companhias, processos decisórios mais lentos diante do contexto de incerteza, majoração da vacância, pressão baixista de preço locatício, entre outros desdobramentos); a Transação foi realizada abaixo do valor contábil dos imóveis, perfazendo um resultado negativo de R\$0,149/cota, a ser realizado no presente semestre. Todavia, considerando que o custo de carregamento das obrigações atuais do Fundo (alavancagem) é bastante superior à rentabilidade atual auferida pela exploração comercial dos imóveis objeto da Transação (que estavam vagos e, portanto, não geravam receita, mas somente despesas para o Fundo), a alienação melhora a estrutura de capital do Fundo. Além disso, a referida Transação é realizada em consonância ao Fato Relevante publicado pelo Fundo em 23 de março de 2023 – [clique aqui](#) para acessar o referido Fato Relevante – e em linha com a estratégia da Gestora de conversar com agentes de mercado sobre a possibilidade de vender suas participações integrais em algum(ns) prédio(s) que compõe(m) o portfólio do Fundo com vistas à quitação do saldo da dívida parcialmente/integralmente ou mesmo amortizar o veículo de investimentos. Com o início de queda de juros, a Gestora acredita que as condições de mercado para alcançar esse objetivo melhorarão nos próximos meses.

Com a referida Transação, a vacância física do Fundo sairá de 47% (quarenta e sete por cento) para 46% (quarenta e seis por cento). Cabe ressaltar que a Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e que as informações acima não são, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e que o Fundo, seus investimentos e aplicações, estão sujeitos aos mais diversos riscos descritos em seu Regulamento e Prospecto. Além disso, o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 16 de agosto 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 nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 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 construção civil, relativo à unidade 1601 (equivalente a ¼ do andar) (“Conjunto 1601”) do Condomínio Empresarial Iguatemi Alphaville (“Edifício Itower”), localizado em Barueri/SP, no bairro de Alphaville, com área bruta locável de 379,80 m² (trezentos e setenta e nove vírgula oitenta metros quadrados), com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir de 01/09/2023. A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 60 (sessenta) meses de vigência, é estimada em R\$ 0,1670 por cota.

A receita mensal bruta decorrente do aluguel nominal do Contrato a partir do 3º (terceiro) mês é estimada em R\$ 0,0029 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Cabe destacar que o Contrato irá reduzir em 0,58 p.p. a vacância atual do Fundo, considerando o último Relatório Gerencial divulgado na CVM e o impacto da venda divulgada no fato relevante de 16 de agosto de 2023.

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, 28 de agosto de 2023.

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. (“XPG”), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”) e a XP Vista Asset Management Ltda. (“XPV”). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S UPERSVISÃO 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

