



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\$ 457.413.170,30

Número de Cotistas:
45.908

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 setembro de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,07/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 30/09/2024, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,1% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 16,51/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 14/10/2024.

Em 19/09/2024, o Fundo divulgou o fato relevante informando a assinatura do contrato de compra e venda de 75% das ações da Rec 2017 (detentora de 40% da fração ideal do Ed. Faria Lima Plaza). A Transação está em consonância com o sumário de decisões publicado em 09/04/2024 na CVM. O Fato Relevante está disponível nas páginas 09, 10 e 11 deste relatório, sendo que qualquer novidade sobre o tema será tempestivamente comunicada.

Sobre as obrigações a pagar do Fundo, foi obtido junto aos detentores dos CRIs a aprovação de concessão de carência adicional para os pagamentos de amortização e juros remuneratórios de todos os CRIs para os vencimentos nos meses de agosto e setembro de 2024. Em paralelo ao processo de venda da Rec 2017, estão sendo conduzidas novas tratativas junto aos detentores dos CRIs a fim de repactuar os eventos de juros remuneratórios e amortizações com o objetivo de minimizar a exigência de caixa e diminuir impactos à distribuição de rendimentos do Fundo.

Na página 12, estão disponíveis as informações sobre as obrigações contraídas pelo Fundo (*link* com os documentos e o cronograma de amortizações para os próximos 5 anos). Já na página 13, é apresentada a projeção de composição do resultado financeiro estimado para os próximos 12 meses, sendo certo que tais estimativas não devem ser assumidas como garantia de rentabilidade e o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Por fim, a Gestora direciona seus esforços em prol da venda parcial ou, até mesmo, total do portfólio de Alphaville e da locação das áreas vagas.

Distribuição de Rendimentos

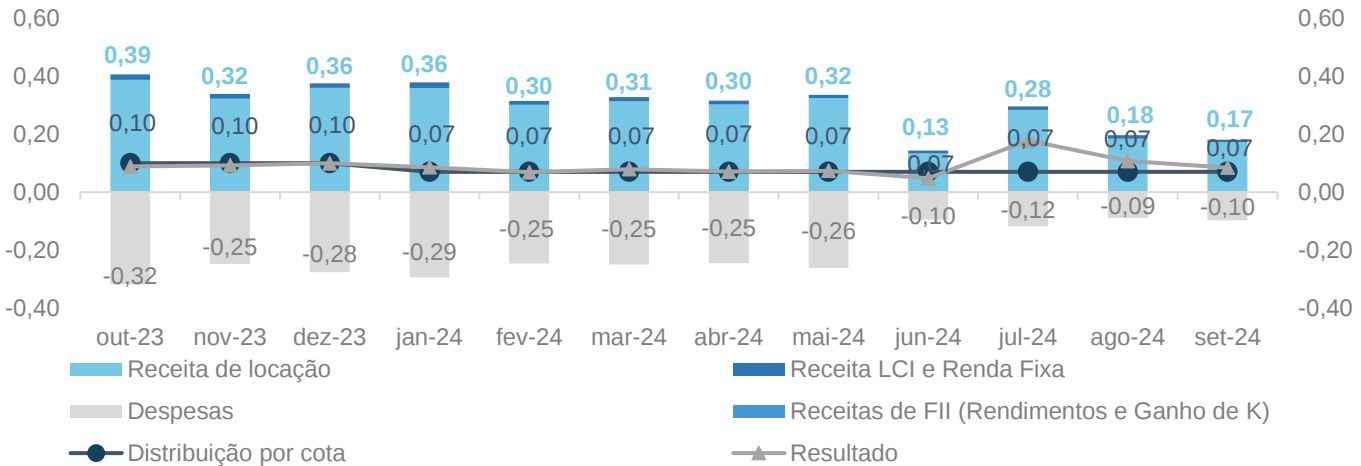
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R\$)	set-24	2024	12 meses
Receitas ¹	1.327.504	18.215.287	24.250.170
Receita de Locação	1.259.602	17.375.053	23.119.388
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	67.902	840.234	1.130.782
Despesas ²	-707.286	-12.379.934	-17.664.123
Despesas Imobiliárias	-516.225	-4.182.975	-5.274.783
Despesas Operacionais	-191.062	-2.644.926	-3.246.081
Despesas Financeiras	0	-5.552.034	-9.143.259
Resultado	620.218	5.835.353	6.586.048
Rendimento distribuído ³	512.132	4.609.188	6.804.039
Distribuição média por cota	0,07	0,07	0,07

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. Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. ³Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

Resultado Financeiro

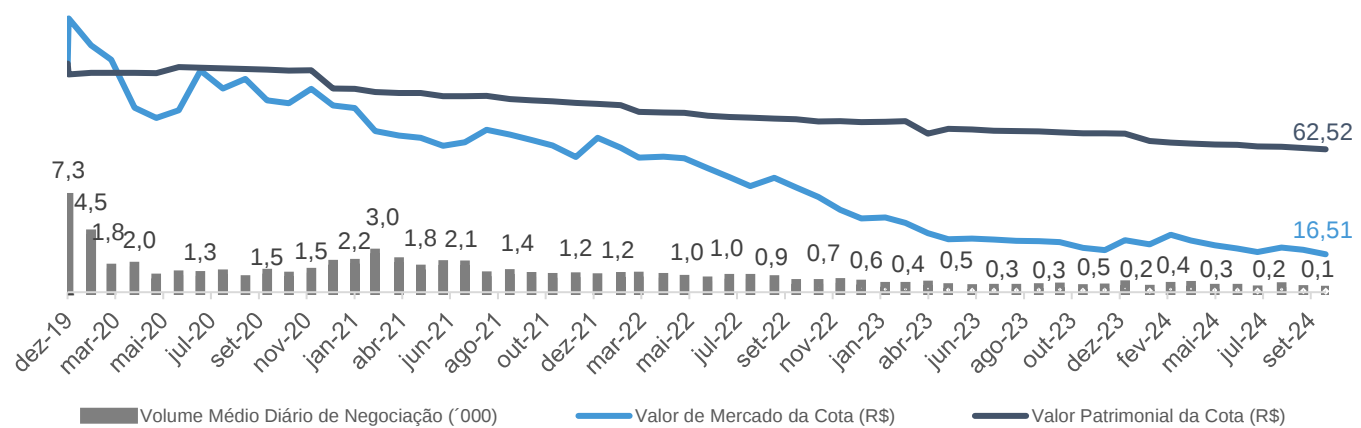
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 157.041 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 2,9 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,1 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 16,51 por cota.

Table with 4 columns: XP Properties FII, set-24, 2024, 12 meses. Rows include: Presença em pregões, Volume negociado (R\$), Negociações (# cotas), Giro, Valor de mercado (R\$), Cotas (#).

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.

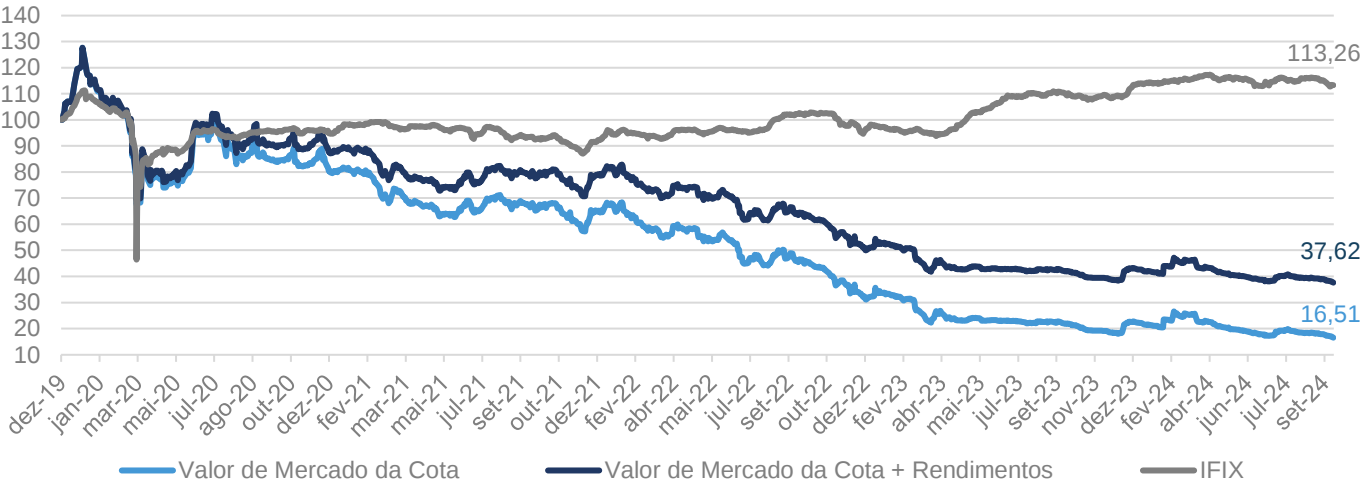
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII	set-24 ⁵	2024 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	457.413.170	474.026.402	482.552.113
Valor Patrimonial (cota)	62,52	64,79	65,96
Valor Mercado (cota)	16,51	20,40	20,28
Ganho de capital bruto	-10,08%	-24,92%	-21,63%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-10,28%	-24,76%	-20,26%
IFIX	-2,59%	-0,15%	2,70%
Diferença vs IFIX	-7,69%	-24,61%	-22,96%

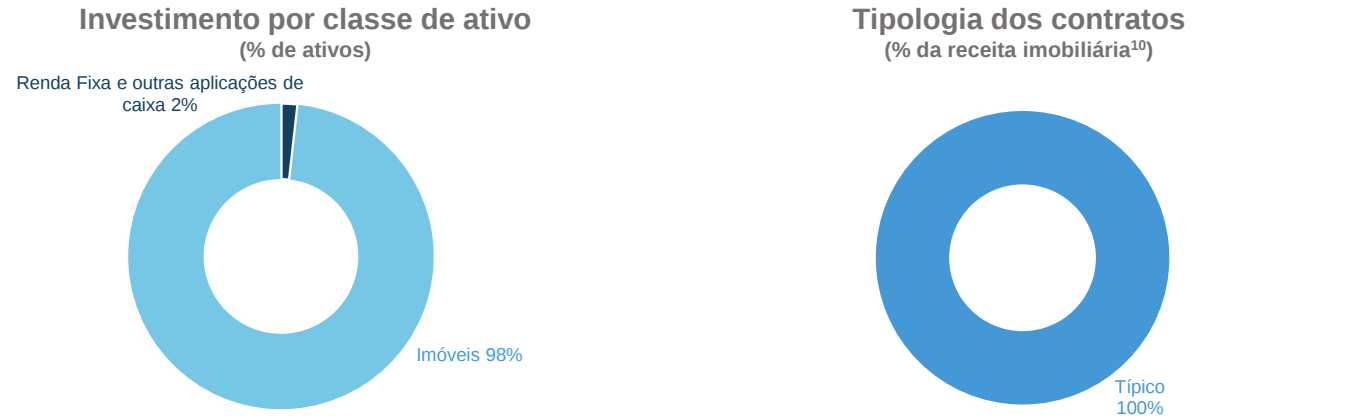
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "set-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "set-24", em 28/12/23 para "2024", em 29/09/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/09/24.

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

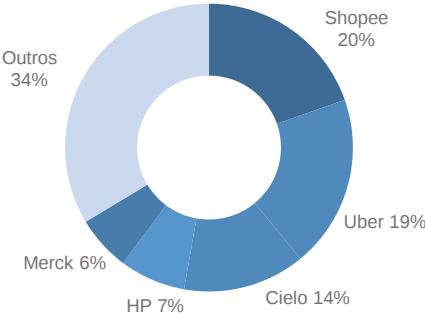


Fonte: XP Asset Management

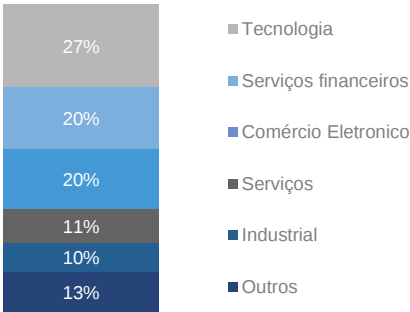
¹⁰Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

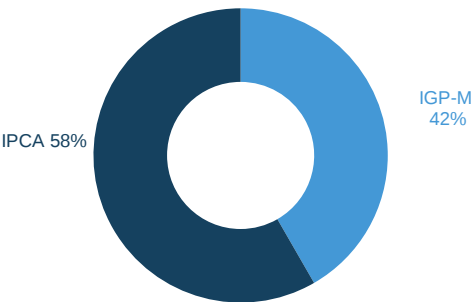
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



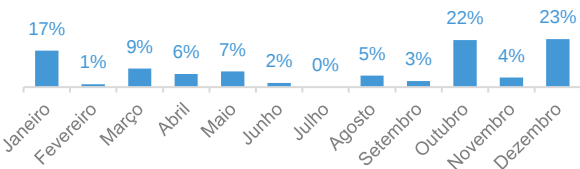
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



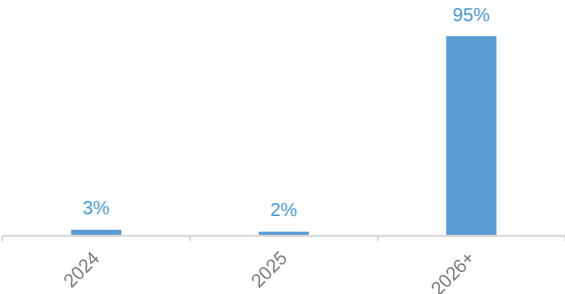
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



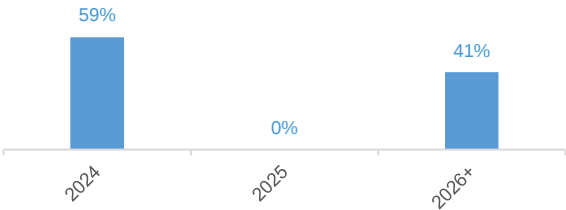
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

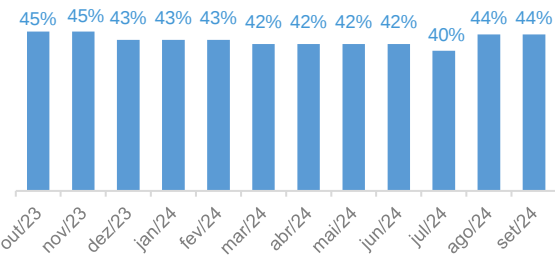


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

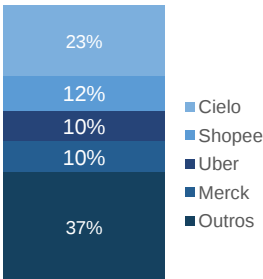


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

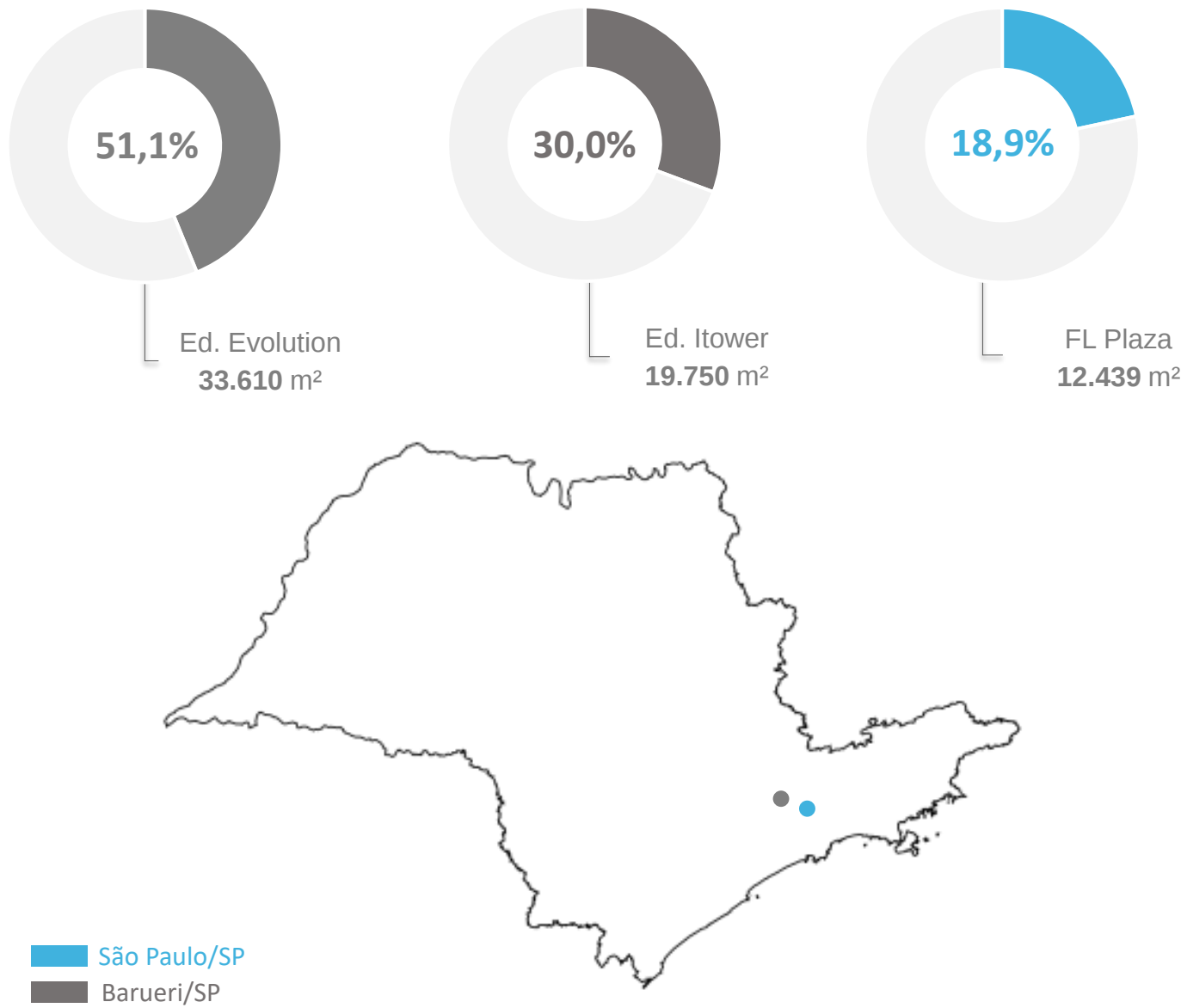
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview*

Imóveis performados	3	Número de Locatários	14
Conjuntos prontos	206	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física ²	44,0%
Área construída	65.799 m ²	Vacância financeira	44,0%

*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

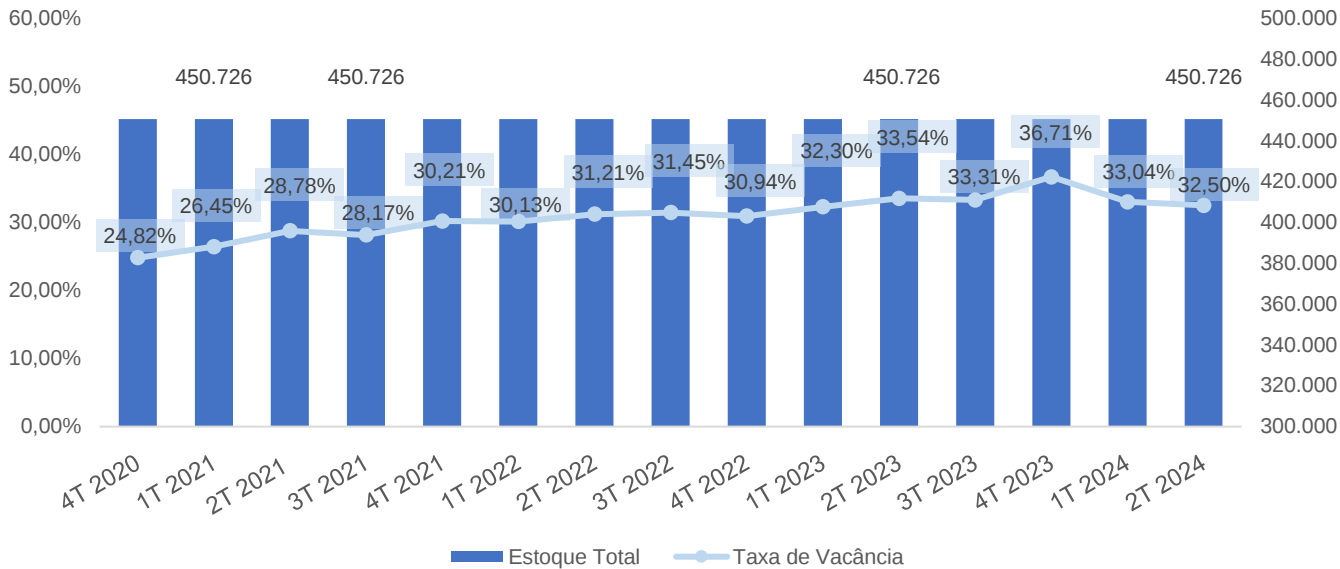
Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	8.655 m²	25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	13,2%
Elopar	SP	Barueri	867 m²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	31	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.767 m²	29	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	28	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	27	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	26	-	-	-	-	-	2,7%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	20	-	-	-	-	-	2,6%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IPCA	jan/26	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	18	-	-	-	-	-	2,6%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Julho	IGP-M	jun/26	2,6%
DHL*	SP	Barueri	867 m²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/24	1,3%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	12	-	-	-	-	-	2,6%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,3%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							51,1%
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,8%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maior	IGP-M	abr/25	4,6%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	13	-	-	-	-	-	2,3%
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%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	3	Serviços	Típico	Agosto	IPCA	set/34	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	3.753 m²	17, 18, 19, 20, 21 e 22	Tecnologia	Típico	Dezembro	IPCA	nov/29	5,7%
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	27 m²	Loja	-	-	-	-	-	0,0%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			12.439 m²							18,9%
Total dos Ativos			65.799 m²							100,0%

* Contrato vigente por prazo indeterminado.

Atualização de Mercado (01/01)

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

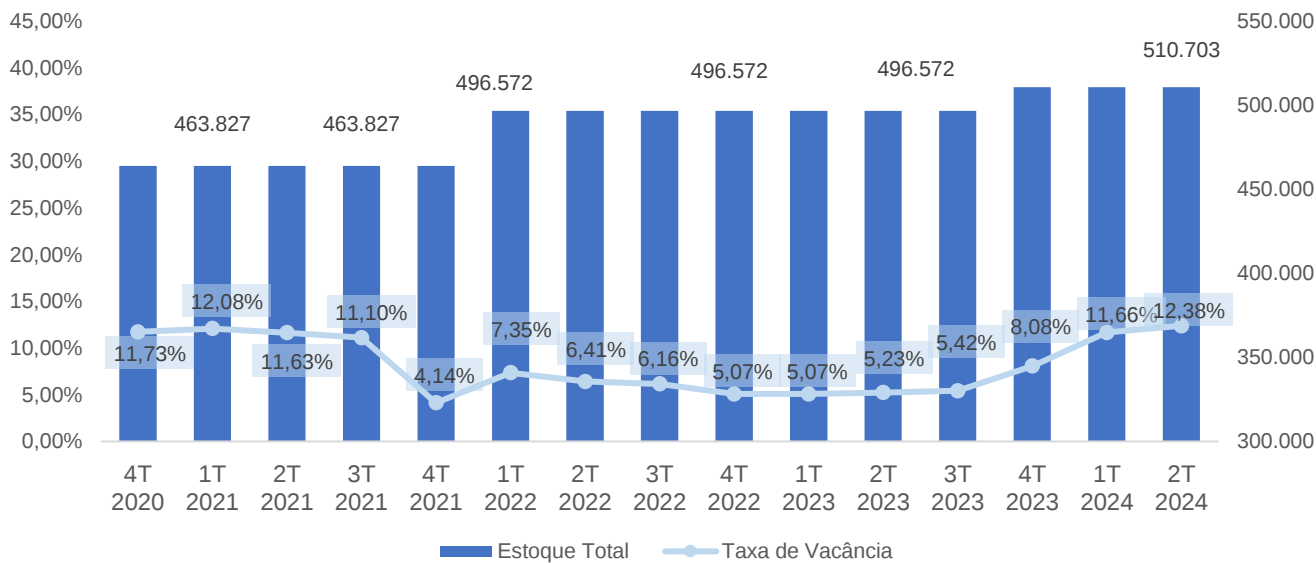
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~33% no 2º trimestre de 2024. A oferta atual é de 450.726 m².



Fonte: SiiLA (2T24)

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 elevou o patamar para ~12% no 2º trimestre de 2024. A oferta atual é de 510.703 m².



Fonte: SiiLA (2T24)

Perguntas e Respostas (01/03)

Fato Relevante – Venda Ed. Faria Lima Plaza (Rec 2017)

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 ("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 com o CAPITANIA 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"), o CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES E QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS ("SPA") para a alienação de 75% (setenta e cinco por cento) das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita sob o CNPJ nº 29.214.941/0001-00 ("Companhia"), a qual detém 40,00% (quarenta por cento) de participação na fração ideal do EDIFÍCIO FARIA LIMA PLAZA, equivalente a 16.584 m² (dezesseis mil e quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados) de Área Bruta Locável ("ABL"), localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 ("Transação"). A Transação está em consonância com o sumário de decisões publicado em 09/04/2024 na CVM ("Sumário de Decisões").

O Fundo atribuiu o valor de R\$ 373.170.000,00 (trezentos e setenta e três milhões e cento e setenta mil reais) à fração ideal de 30,00% (trinta por cento) dos EDIFÍCIO FARIA LIMA PLAZA ("Valor de Aquisição"), e ainda está sujeito a certas condições precedentes estabelecidas no SPA para que a Transação seja efetivamente concluída. Considerando que a Companhia possui um passivo 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 ("CRI FL Plaza"), o preço a ser pago pelas ações da Companhia será o Valor de Aquisição descontado do valor do CRI FL Plaza ("Preço Líquido de Aquisição"), que será pago da seguinte forma, após o cumprimento de determinadas condições precedentes estabelecidas nos Documentos:

- I. dação em pagamento pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo Companhia de Securitização ("CRI iTower da 157ª Série"), os quais são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo Companhia de Securitização ("Parcela CRI");
- II. pagamento em moeda corrente nacional 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 ("Parcela Fechamento");
- III. o saldo remanescente, correspondente ao Preço Líquido de Aquisição, deduzidas a Parcela CRI e a Parcela Fechamento, devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA desde a presente data até a data do efetivo pagamento, será pago em moeda corrente nacional em até 6 (seis) meses contados da data de fechamento ("Parcelas Finais", em conjunto com a Parcela Fechamento e a Parcela CRI, as "Parcelas", e, cada parcela individualmente, uma "Parcela do Preço").

Conforme o Fato Relevante divulgado na CVM no dia 23/03/2023, o 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" ("CVC"), por meio do qual Comprador se comprometeu a comprar a fração ideal de 10% (dez por cento) do EDIFÍCIO FARIA LIMA PLAZA, sendo que o CVC será 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, simplificando a operacionalização da transação prevista no CVC. Com isso, o SPA considerará a venda de 100% das ações de emissão da Companhia, sendo certo que os termos do CVC, principalmente preço, não serão alterados e deverão ser integralmente cumpridos pelo Comprador.

O fechamento da Transação, considerando 100% das ações de emissão da Companhia, do ponto de vista do Gestor, reduz substancialmente as obrigações financeiras do Fundo e traz consigo maior equilíbrio à estrutura de capital, conforme exposto no Anexo I abaixo. O Anexo I demonstra também os impactos projetados no ativo, passivo e patrimônio líquido do Fundo após a Transação. Na medida em que as condições precedentes para a realização da Transação sejam cumpridas, o mercado será tempestivamente comunicado. Cabe ressaltar que a Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo.

São Paulo, 19 de setembro de 2024.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Perguntas e Respostas (02/03)

Fato Relevante – Venda Ed. Faria Lima Plaza (Rec 2017)

Anexo I

As informações contidas abaixo foram preparadas com base no Informe Mensal do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) referente a agosto 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 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: 31/08/2024		Valor (R\$)
Passivo¹ Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar		418.087.862,89
Obrigações por securitização de recebíveis		414.274.016,71
> CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo		124.116.242,28
> CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo		53.825.757,75
> CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo		236.332.016,68
Outros valores a pagar²		3.813.846,18
Ativo Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber		-23.482.033,90
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		-10.056.718,09
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa		-10.056.718,09
Valores a Receber		-13.425.315,81
Contas a Receber por Venda de Imóveis		-12.300.000,00
Outros Valores a Receber³		-1.125.315,81
"Ajustes" Contas a receber, Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Obrigações por securitização de recebíveis		105.140.311,70
Contas a receber⁴		-70.349.310,00
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		-8.712.379,08
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa na REC 2017 Empreendimentos e Participacoes X S.A.		-6.207.242,03
Fundo de Reserva do CRI 21F0097247 da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo mantida na REC 2017 Empreendimentos e Participacoes X S.A.		-2.505.137,05
Obrigações por securitização de recebíveis		184.202.000,78
> CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo		184.202.000,78
Passivos Líquidos pré-Transação CPOF		499.746.140,69
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		-184.202.000,78
Dação em pagamento, pelo Comprador ao Vendedor, da totalidade dos CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo		-124.116.242,28
Cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor⁶		-40.000.000,00
Saldo Remanescente		-24.851.756,94
Subscrição de cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00⁷		-35.000.000,00
Passivos Líquidos pós-Transação		91.576.140,69

Perguntas e Respostas (03/03)

Fato Relevante – Venda Ed. Faria Lima Plaza (Rec 2017)

Cálculo Gerencial do PL Pós Transação Data-base: 31/08/2024		Valor (R\$)
Total do Ativo		637.085.839,25
Ativo Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber		23.482.033,90
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		10.056.718,09
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa		10.056.718,09
Valores a Receber		13.425.315,81
Contas a Receber por Venda de Imóveis		12.300.000,00
Outros Valores a Receber ³		1.125.315,81
Total investido		478.402.738,41
Imóveis para Renda Acabados		478.402.738,41
Contas a receber		70.349.310,00
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		64.851.756,94
Pagamento em dinheiro ou cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor		40.000.000,00
Saldo Remanescente		24.851.756,94
Total do Passivo		258.971.620,61
Passivo Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar		293.971.620,61
Obrigações por securitização de recebíveis		290.157.774,43
> CRI 20L0456719 da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo		53.825.757,75
> CRI 21F0097589 da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo		236.332.016,68
Outros valores a pagar		3.813.846,18
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		378.114.218,64

¹O valor de "Adiantamento por venda de imóveis" contido no Informe Mensal de 31/08/2024 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\$ 184.202.000,78), ou seja, R\$ 188.967.999,22.

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.

⁷A Transação contempla também, sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes, uma obrigação de o Comprador subscrever cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões). Os 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).

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:

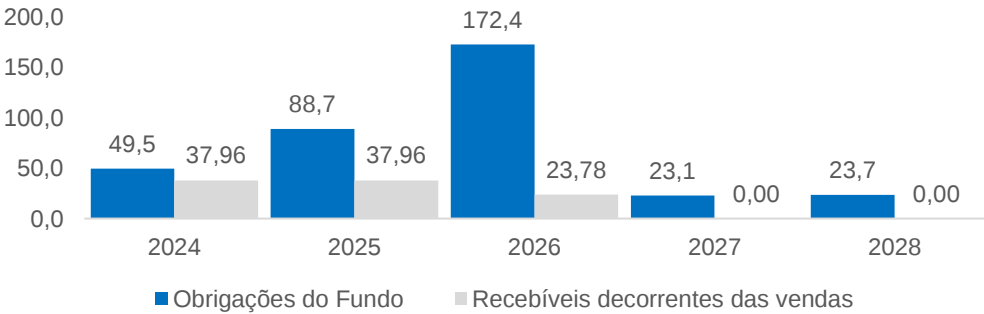
Table with 10 columns: Obrigações (i), Securitizadora, Código (IF), Saldo Devedor (R\$'MM), Prazo, Emissão, Indexador, Vcto., Periodicidade, Documentação Fiduciária. Rows include CRI - Itower 1, CRI - Itower 2, CRI - Evolution 3, CRI - Rec 2017 *, and a Total row.

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\$ 3,8 milhões (data-base de 30 de setembro de 2024).

Table with 3 columns: Obrigações (ii), Vendedor, Saldo residual a pagar (R\$'MM). Row: SPA - FL Plaza, HSI V Real Estate - FIP, 3,85.

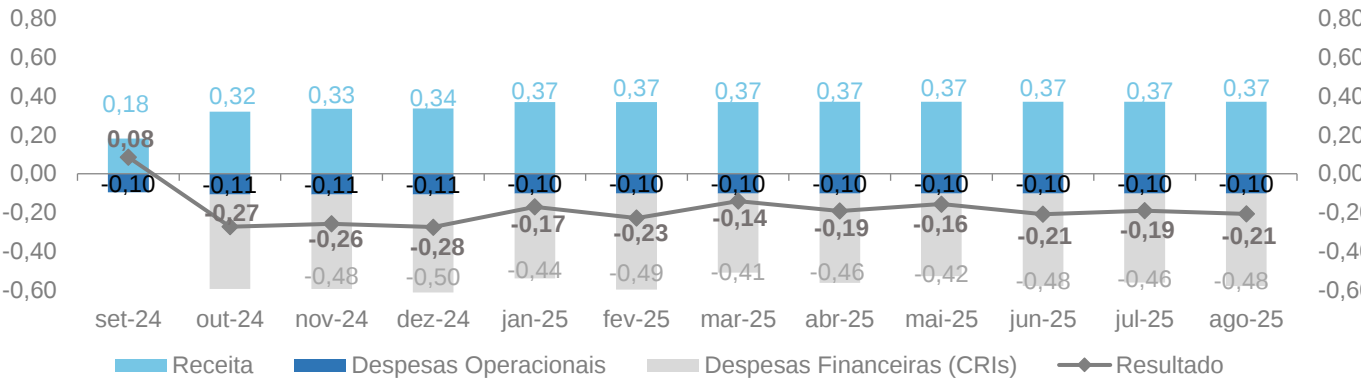
Fonte: XP Asset Management
A seguir, pode-se observar a representação gráfica do cronograma de pagamentos das obrigações indicadas acima (CRI – Itower I, CRI Itower II, CRI – Evolution, CRI – Rec 2017 e SPA – FL Plaza), somada à estimativa de despesas necessárias para se viabilizar a transferência da 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 30 de setembro de 2024 é de R\$ 9,1 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.



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 outubro 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 e a realização de novas alienações de ativos, em linha com o resultado da Carta Consulta divulgado em 09/04/2024 na CVM. No âmbito do processo de estruturação da venda da REC 2017, o Fundo conseguiu a carência dos meses de agosto/24 e setembro/24 e segue em tratativas, negociando uma extensão de carência dos CRIs Ittower (20L0456514 e 20L0456719), Evolution (21F0097589) e Rec 2017 (21F0097247) até que a transação seja concluída, o que reduzirá drasticamente o nível de obrigações do Fundo no curtíssimo prazo.

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 CO M INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S 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

