



Comentário do Gestor

No mês de novembro de 2024, foi declarada a distribuição de R\$ 0,07/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 29/11/2024, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,7% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 14,74/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 13/12/2024.

Em 08/11/24, o Fundo divulgou o fato relevante informando que havia recebido uma notificação de seus cotistas sobre o pedido de convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas a fim de deliberar sobre os seguintes temas: (i) troca de gestão, que deverá ocorrer dentro de até 30 dias após a conclusão efetiva da venda da Rec 2017 (detentora parcialmente do Ed. Faria Lima Plaza) e (ii) alteração da denominação social do Fundo. Dessa forma, o administrador do Fundo adotou os procedimentos necessários e, em 02/12/24, divulgou a apuração do resultado da carta consulta e a matéria foi aprovada por 32% dos cotistas do Fundo (o fato relevante está disponível na página 09 e através deste [link](#) na CVM).

No dia 19/11/2024, o Fundo divulgou o fato relevante informando a celebração do contrato de locação do 2º andar do Ed. Itower, com ABL de 1.519,20m² e prazo de 84 meses contados a partir de 01/11/2024. Com essa nova locação, a vacância física do Fundo foi reduzida de 39% para 36%. O fato relevante está disponível na página 10 deste relatório.

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 outubro e novembro 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 eventos de juros remuneratórios e amortizações com o objetivo de minimizar a exigência de caixa e diminuir impactos à distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

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 remanescentes.

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\$)	nov-24	2024	12 meses
Receitas ¹	1.929.100	21.494.258	24.241.279
Receita de Locação	1.895.788	20.577.433	23.208.481
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	33.313	916.826	1.032.798
Despesas ²	-846.956	-13.907.996	-15.923.794
Despesas Imobiliárias	-582.782	-5.279.323	-5.774.909
Despesas Operacionais	-264.173	-3.076.639	-3.341.929
Despesas Financeiras	0	-5.552.034	-6.806.956
Resultado	1.082.145	7.586.263	8.317.485
Rendimento distribuído ³	512.132	5.633.452	6.365.069
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. 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\$ 450.834.330,74

Número de Cotistas:
43.737

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.

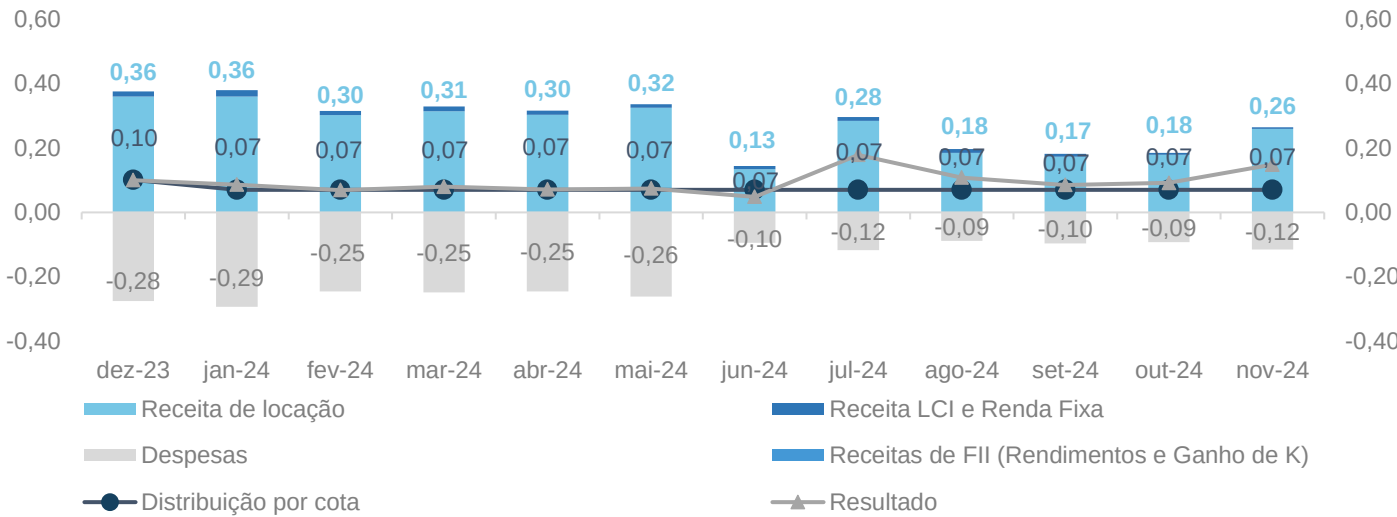
Taxa de Performance:
20% do que exceder o *benchmark*

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

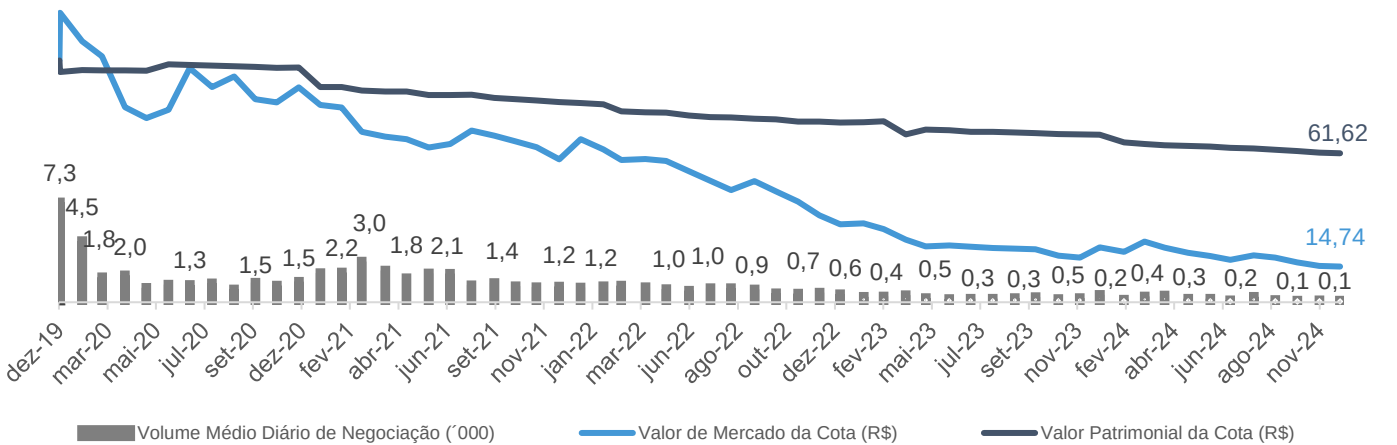
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 163.210 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 2,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,1 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 14,74 por cota.

XP Properties FII	nov-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	2.364.621	59.834.210	71.730.897
Negociações (# cotas)	163.210	2.975.097	3.575.850
Giro ⁴	2,2%	55,5%	66,5%
Valor de mercado (R\$)			107.840.360
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.

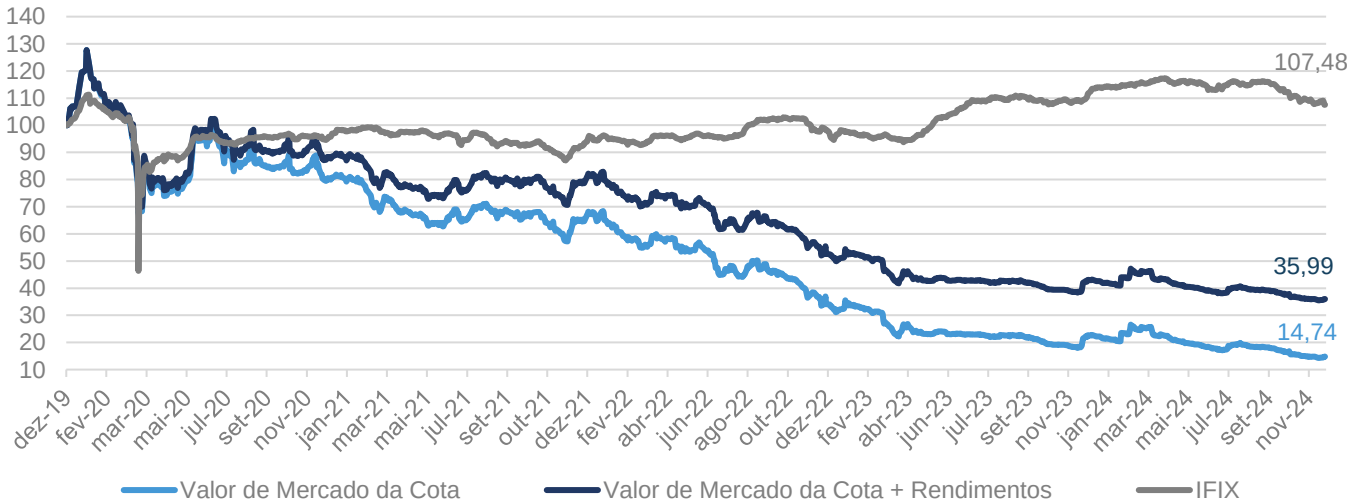
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII	nov-24 ⁵	2024 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	450.834.331	470.847.698	473.967.793
Valor Patrimonial (cota)	61,62	64,36	64,78
Valor Mercado (cota)	14,74	19,47	19,52
Ganho de capital bruto	-1,22%	-32,37%	-19,36%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-1,53%	-31,91%	-15,35%
IFIX	-2,11%	-5,25%	-1,25%
Diferença vs IFIX	0,58%	-26,67%	-14,10%

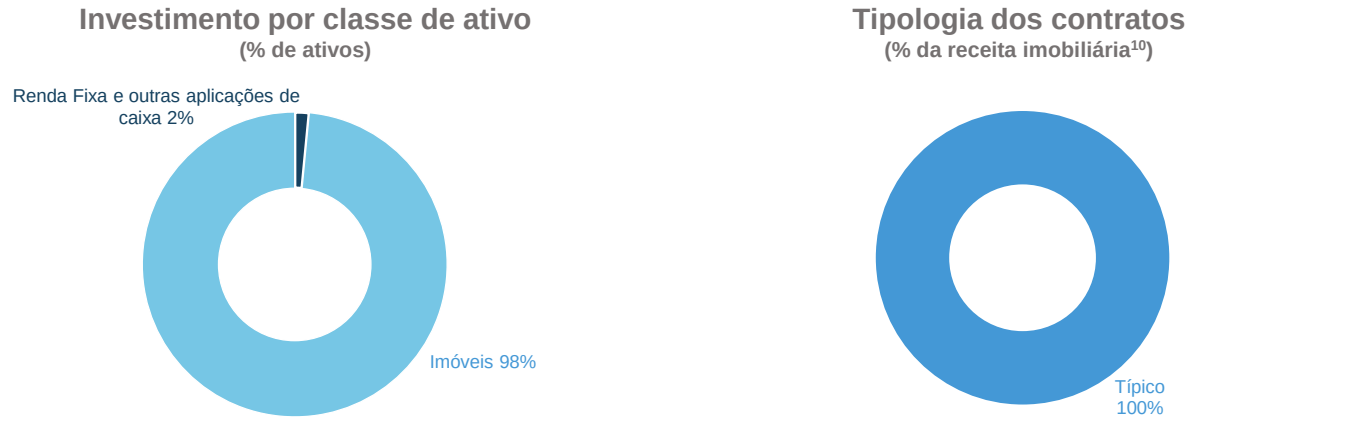
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-24", "2024" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "nov-24", em 28/12/23 para "2024", em 30/11/23 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/11/24.

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

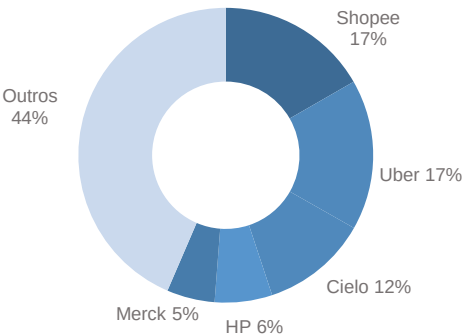


Fonte: XP Asset Management

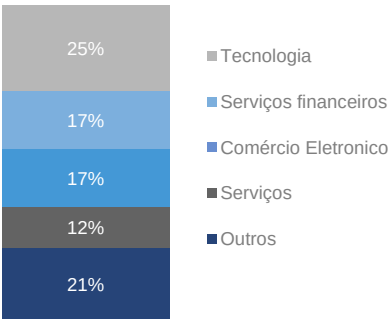
¹⁰Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

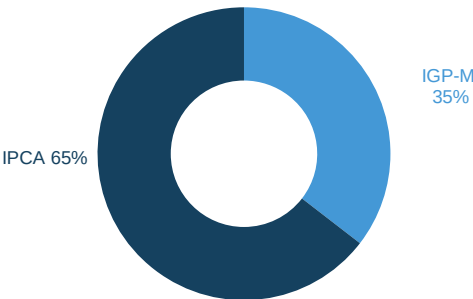
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



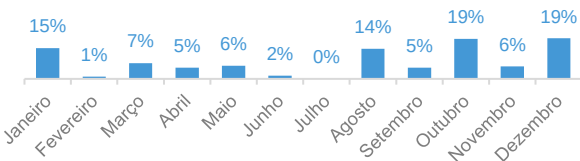
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



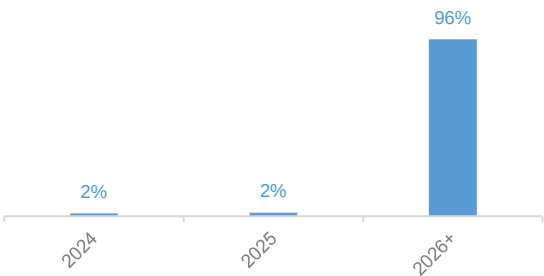
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



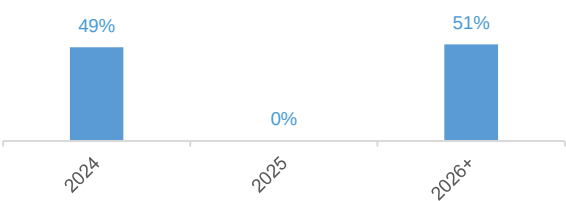
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

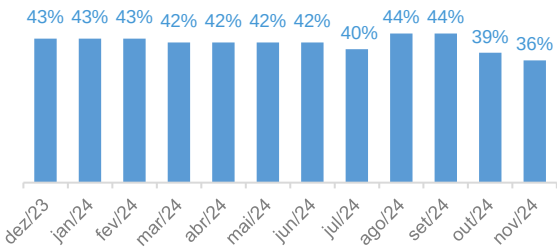


Revisão dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

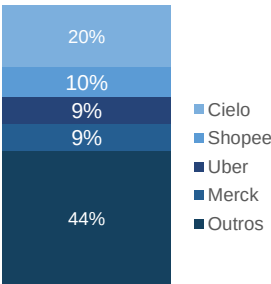


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

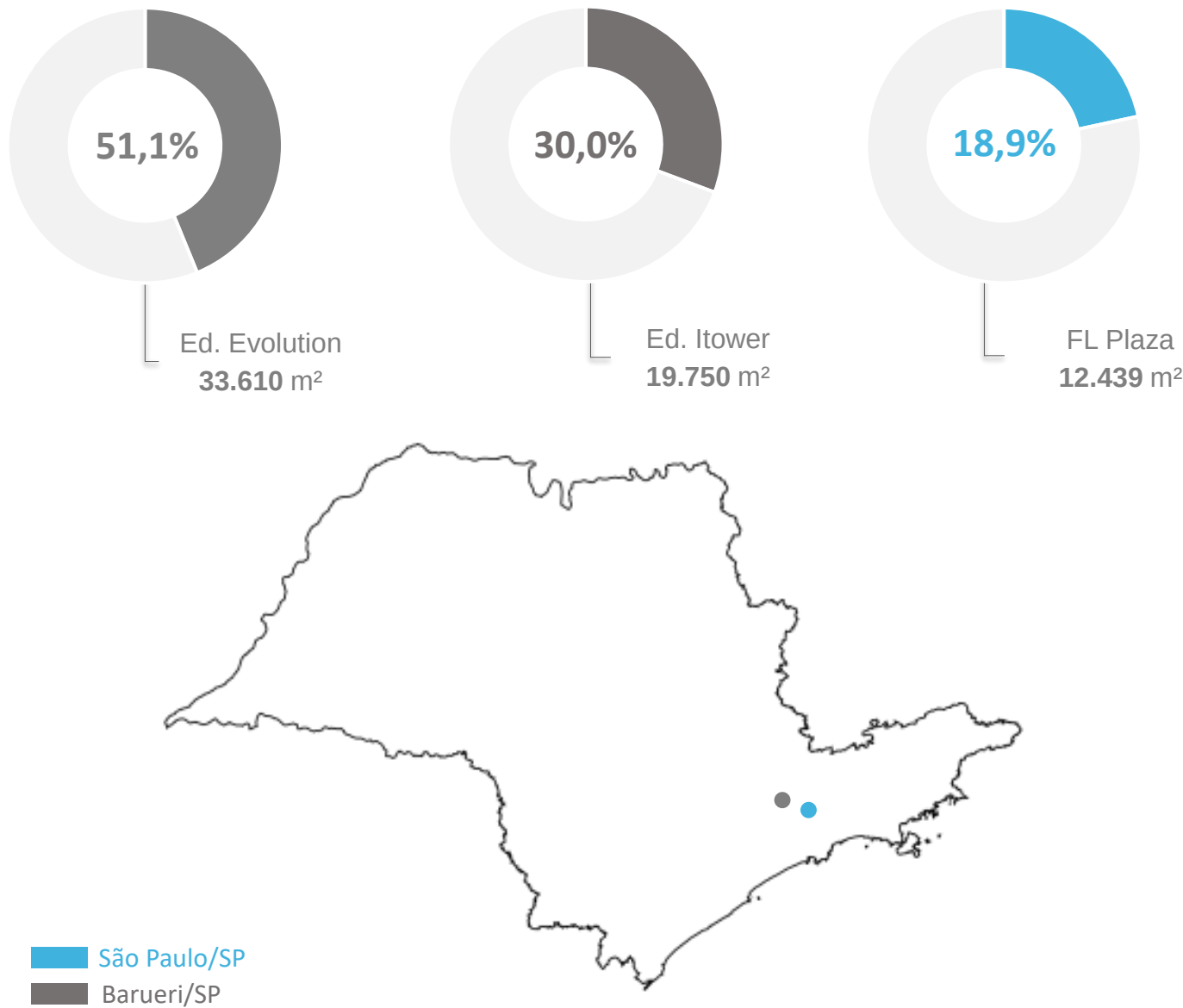
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview*

Imóveis performados	3	Número de Locatários	18
Conjuntos prontos	206	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física²	36,0%
Área construída	65.799 m²	Vacância financeira	36,0%

*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.

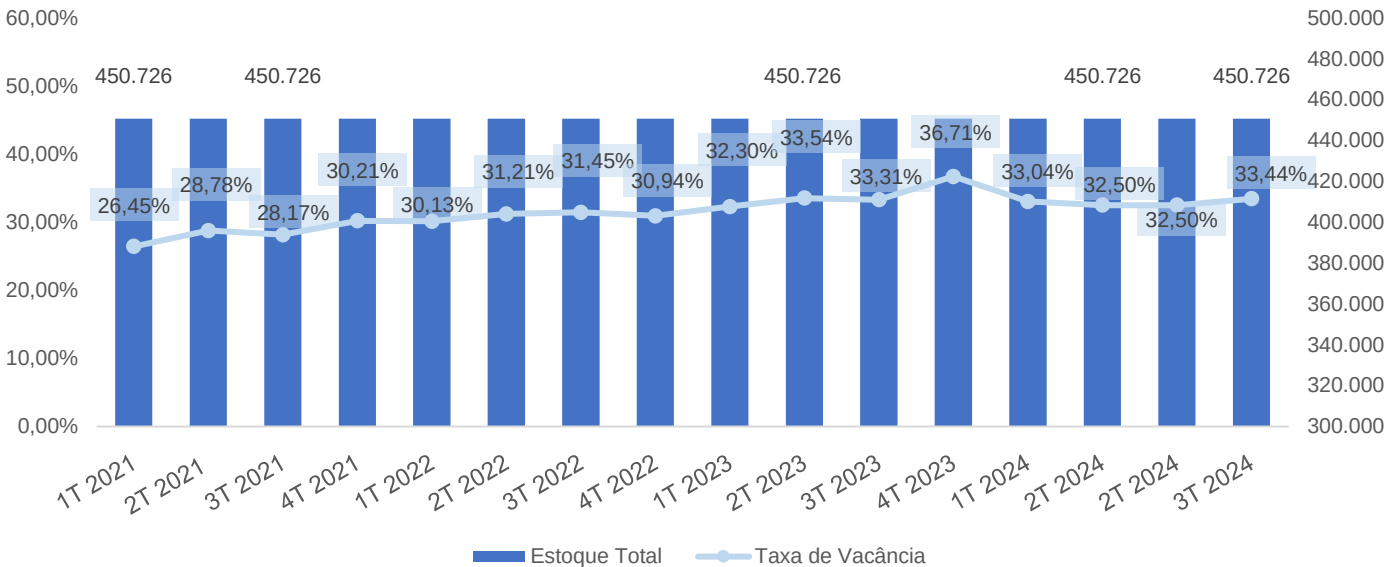
Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Sector 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/29	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%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	14	Serviços	Típico	Setembro	IPCA	set/29	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%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	2	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA	nov/31	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%
Alugado	SP	São Paulo	2.223 m²	12, 14, 15 e 1601	Papel e Celulose	Típico	Agosto	IPCA	ago/34	3,4%
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%
Alugado	SP	São Paulo	27 m²	Loja	Serviços	Típico	Março	IPCA	mar/29	0,0%
Vago	SP	São Paulo	309 m²	1602	-	-	-	-	-	0,5%
Subtotal Ed. Faria Lima Plaza			12.439 m²							18,9%
Total dos Ativos			65.799 m²							100,0%

Atualização de Mercado (01/01)

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

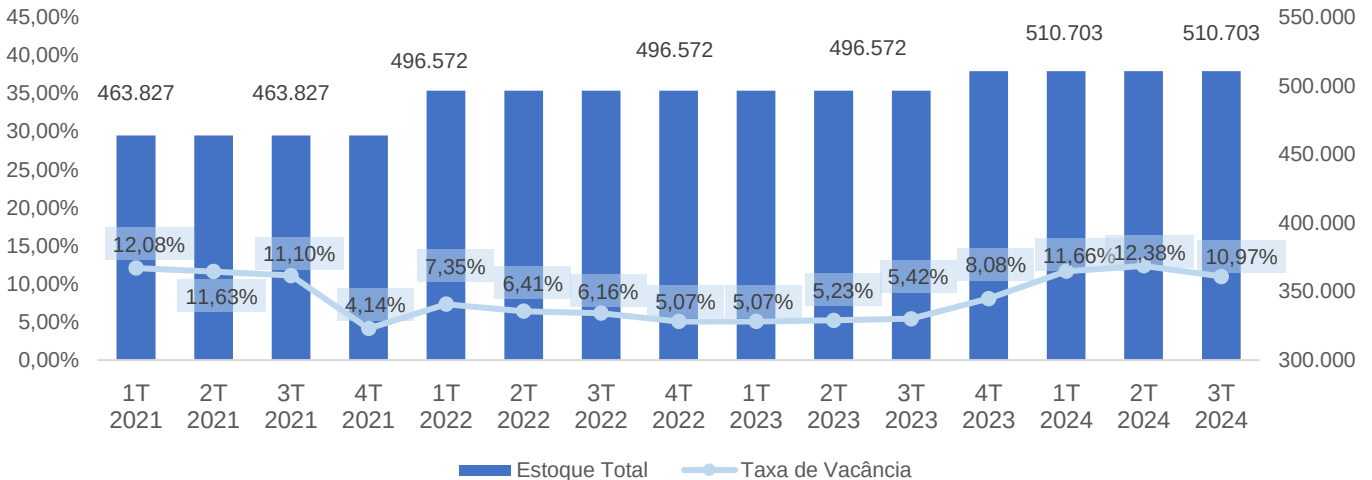
Abaixo, segue breve resumo de estudo elaborado pela SiiLA em relação ao mercado de lajes corporativas na região de Alphaville, em Barueri/SP. No gráfico, é possível observar que a taxa de vacância permanece em um patamar elevado – ~33% no 3º trimestre de 2024. A oferta atual é de 450.726 m².



Fonte: SiiLA (3T24)

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 está no patamar ~11% no 3º trimestre de 2024. A oferta atual é de 510.703 m².



Fonte: SiiLA (3T24)

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante – Investidor solicitando a convocação de Assembleia Geral de Cotistas

A 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"), na qualidade de representante do 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"), vem, por meio deste, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

A Administradora foi notificada pelos Fundos geridos pela Capitânia Alternatives S.A, Capitania Prev S.A, Capitania Capital S.A e Capitania Invest S.A (em conjunto doravante designados como "Cotistas Solicitantes"), na qualidade de titulares de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, solicitando a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar, dentre outros temas, pela:

(a) Substituição da atual gestora do Fundo, a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001- 98 ("Gestor") pela V2 INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, 1º andar, conjunto 12, CEP 05421-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.601.663/0001-03 ("Novo Gestor") de forma que os trâmites para a transferência da gestão se iniciem em até 30 (trinta) dias após a efetiva conclusão da transação envolvendo a venda do edifício Faria Lima Plaza através da formalização da transferência das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A.;

(b) Em caso de aprovação do item (a) acima pelos Cotistas, deliberar a reforma do Regulamento do Fundo, de modo a refletir as alterações necessárias em função da contratação do Novo Gestor, bem como para incluir:

- i. Alteração da denominação social do Fundo para "V2 PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII";
- ii. Autorizar a realização de operações pelo Fundo com Ativos Imobiliários, classes de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador, Gestor e/ou Novo Gestor por sociedades de seus grupos econômicos, e/ou Títulos e Valores Mobiliários, conforme definidos no Regulamento, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (antigo artigo 34 da Instrução CVM 472), observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("Ativos Conflitados").

Diante disso, a Administradora informa que está empenhada em adotar as providências adequadas para convocar uma Assembleia Geral dos Cotistas com o intuito de discutir prontamente os pontos supramencionados.

A Administradora permanecerá exercendo seu dever de diligência fiduciária, estando à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 08 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante – Nova locação

O XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, regido pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM n.º 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.654.849/0001-40 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("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 Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato") com empresa do setor de tecnologia, relativo ao 2º (segundo) pavimento do Edifício Itower, com Área Bruta Locável ("ABL") de 1.519,20 m² (um mil, quinhentos e dezenove vírgula vinte metros quadrados) e com prazo de vigência de 84 (oitenta e quatro) meses a partir de 01/11/2024 ("Prazo"). Com essa nova locação, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 39% (trinta e nove por cento), conforme último relatório gerencial publicado na CVM, para 36% (trinta e seis por cento).

A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,1993 por cota. A partir do 25º mês a receita mensal decorrente do Contrato, por cota, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato e redução do custo com vacância, é estimada em R\$ 0,0114 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação e não levam em consideração a economia com a despesa de vacância da referida ABL alugada.

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, 19 de novembro de 2024.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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:

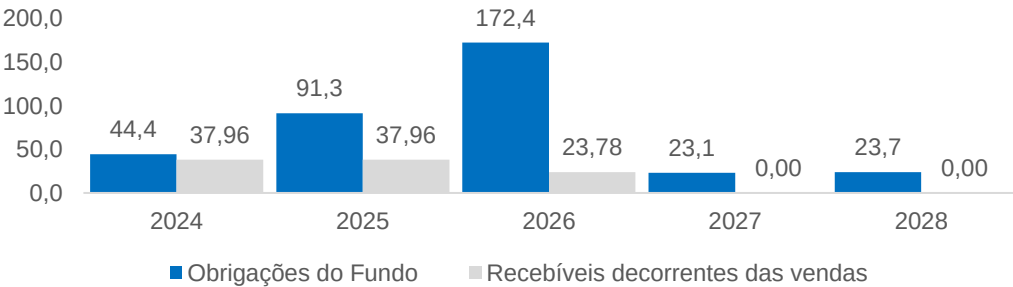
Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade	Documentação Fiduciária
CRI - Itower 1	ISEC	20L0456514	127,29	15 anos	dez/20	IPCA + 6,00% (a.a)	dez/35	Mensal 1	Clique aqui
CRI - Itower 2	ISEC	20L0456719	55,55	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal 2	Clique aqui
CRI - Evolution 3	ISEC	21F0097589	242,07	15 anos	jun/21	IPCA + 6,50% (a.a)	mai/36	Mensal 3	Clique aqui
CRI - Rec 2017 *	ISEC	21F0097247	167,94	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50% (a.a)	mai/26	Mensal *	Clique aqui
Total			592,86						

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\$ 4,0 milhões (data-base de 30 de novembro de 2024).

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R\$'MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	4,01

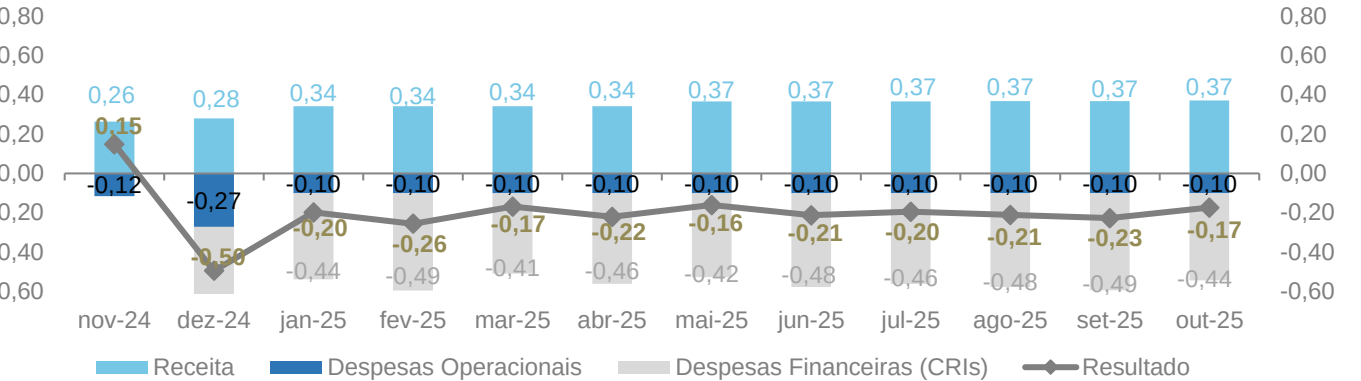
Fonte: XP Asset Management
A seguir, pode-se observar a representação gráfica do cronograma de pagamentos das obrigações indicadas acima (CRI – Itower I, CRI Itower II, CRI – Evolution, CRI – Rec 2017 e SPA – FL Plaza), somada à estimativa de despesas necessárias para se viabilizar a transferência da 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 novembro de 2024 é de R\$ 7,4 milhões e o valor total de recebíveis decorrentes das vendas já formalizadas, nos termos dos Fatos Relevantes publicados em 07/12/2022 e 23/03/2023, é de R\$ 102,7 milhões, o qual será recebido pelo Fundo conforme gráfico apresentado abaixo. Importante salientar que, dentre as alternativas almejadas pelo Gestor para equacionamento da situação financeira do veículo de investimentos (severamente impactada pelas consequências negativas da pandemia para o segmento de escritórios e também por um cenário de incertezas dos agentes econômicos no que tange às diretrizes políticas e econômicas do Brasil e de um contexto macroeconômico avesso à alocação de recursos em investimentos alternativos, desestimulados pela elevada taxa básica de juros) estão a repactuação das operações de securitizações de recebíveis junto aos seus titulares, a identificação de oportunidades para realização de novas operações de venda de ativos, em consonância com aquelas já realizadas até então, e/ou realização da amortização do Fundo. No entanto, reitera-se que a alta taxa de vacância dos imóveis, o cenário de elevada taxa básica de juros (11,25%) 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, Chucuri 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 – Itower I e do CRI Itower II, e a partir do mês de dezembro de 2024, do CRI – Itower I, do CRI Itower II, do CRI – Evolution e do CRI – Rec 2017.

Fonte: XP Asset Management

Em consonância com o disposto na página anterior, dentre as alternativas almejadas pelo Gestor para equacionamento da situação financeira e de resultado do veículo de investimentos, reduzindo o montante de obrigações contraídas e suas despesas financeiras, estão a repactuação das operações de securitizações de recebíveis junto aos seus titulares 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 outubro/24 e novembro/24 e segue em tratativas negociando uma extensão de carência dos CRIs Itower (20L0456514 e 20L0456719), Evolution (21F0097589) e Rec 2017 (21F0097247) até meados do ano de 2025, o que se implementado, 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 UPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br. Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos