



Comentário do Gestor

No dia 23/01/2025, o Fundo divulgou o Fato Relevante sobre o fechamento da transação de venda das ações da REC 2017, a qual é titular de 40% da fração ideal do Ed. Faria Lima Plaza (participação correspondente a 16.584 m²). O referido fechamento, do ponto de vista do Gestor, reduziu substancialmente as obrigações financeiras do Fundo e trouxe consigo maior equilíbrio à estrutura de capital. Por outro lado, o valor da cota patrimonial sofreu uma redução e seu impacto na apuração base caixa (aprox. -R\$ 106 milhões a serem apurados e registrados no informe trimestral) acarretou a ausência de distribuição de rendimentos no mês de competência de janeiro de 2025, conforme comunicado a mercado publicado na CVM no dia 31/01/2025. Vale mencionar que, quando da divulgação do Fato Relevante, o valor da cota patrimonial estimado e que foi divulgado não considerou o ajuste a valor justo dos laudos de avaliação elaborados pela Colliers, o qual foi registrado a posteriori e resultou em um impacto negativo de 7.02% na cota patrimonial – decorrente basicamente do aumento na percepção de risco do avaliador sobre o segmento de lajes corporativas no Brasil, elevando a taxa de desconto e o *cap rate* de saída dos imóveis.

Nos termos da Consulta Formal realizada em 29/11/2024, em janeiro de 2025, ocorreram os seguintes eventos: (i) substituição do gestor; (ii) alteração da denominação do Fundo para V2 Prime Properties Fundo de investimento imobiliário – FII, e (iii) alteração do código de negociação (*ticker*) para VPPR11, conforme já pode ser observado na CVM. A nova gestão assumiu o Fundo em 03/02/2025, sendo que a alteração da denominação social e mudança do código de negociação passaram a valer a partir da abertura do mercado do dia 05/02/2025. Desta forma, a partir do dia 03/02/2025, o canal de RI do Fundo passa a ser da nova gestora, V2 Investimentos, por meio do canal ri@v2investimentos.com.br.

Por fim, foi formalizada a rescisão contratual da SGS, empresa que ocupava o 19º andar do Ed. Evolution. A multa rescisória e todos os encargos foram recebidos no mês de janeiro de 2025.

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\$)	jan-25	2025	12 meses
Receitas ¹	5.441.199	5.441.199	25.210.878
Receita de Locação	5.371.875	5.371.875	24.331.964
Lucros Imobiliários ²	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	69.324	69.324	878.914
Despesas ³	-3.615.273	-3.615.273	-17.764.249
Despesas Imobiliárias	0	0	-5.874.000
Despesas Operacionais	-3.615.273	-3.615.273	-7.512.247
Despesas Financeiras	0	0	-4.378.003
Resultado	1.825.925	1.825.925	7.446.628
Rendimento distribuído ⁴	0	0	5.633.452
Distribuição média por cota	0,00	0,00	0,06

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 ou Perdas Imobiliárias: diferença entre valor de venda e valor de custo 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. ²O valor da cota patrimonial sofreu uma redução e seu impacto na apuração base caixa (aprox. -R\$ 106 milhões a serem apurados e registrados no informe trimestral) acarretou a ausência de distribuição de rendimentos no mês de competência de janeiro de 2025, conforme comunicado a mercado publicado na CVM no dia 31/01/2025. ³Despesas 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. ⁴Rendimento 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 (até jan/25):

XPPR11 / BRXPPRCTF000

Patrimônio Líquido:

R\$ 297.396.978,14

Número de Cotistas:

42.060

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:

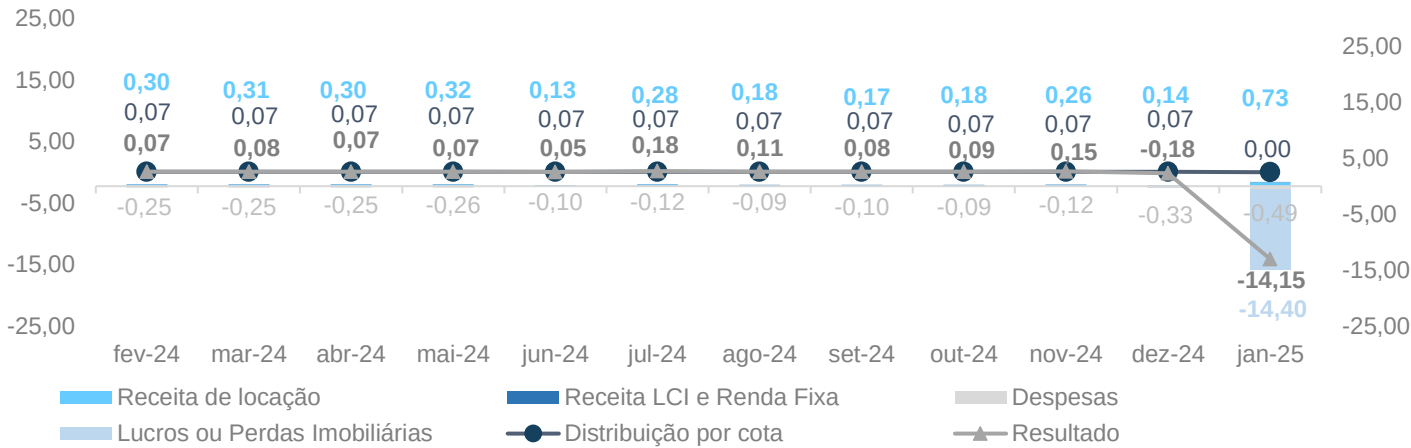
IPCA + 6,0% a.a.

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

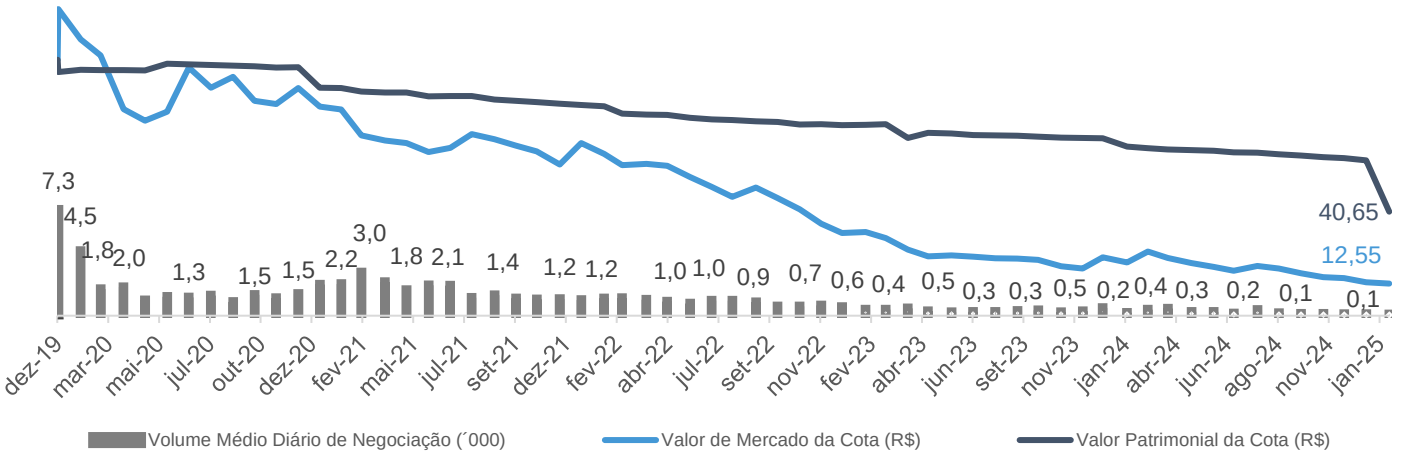
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 171.424 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 2,2 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,1 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 12,55 por cota.

XP Properties FII	jan-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	2.244.207	2.244.207	59.922.033
Negociações (# cotas)	176.424	176.424	3.109.209
Giro ⁴	2,4%	2,4%	65,3%
Valor de mercado (R\$)			91.817.946
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.

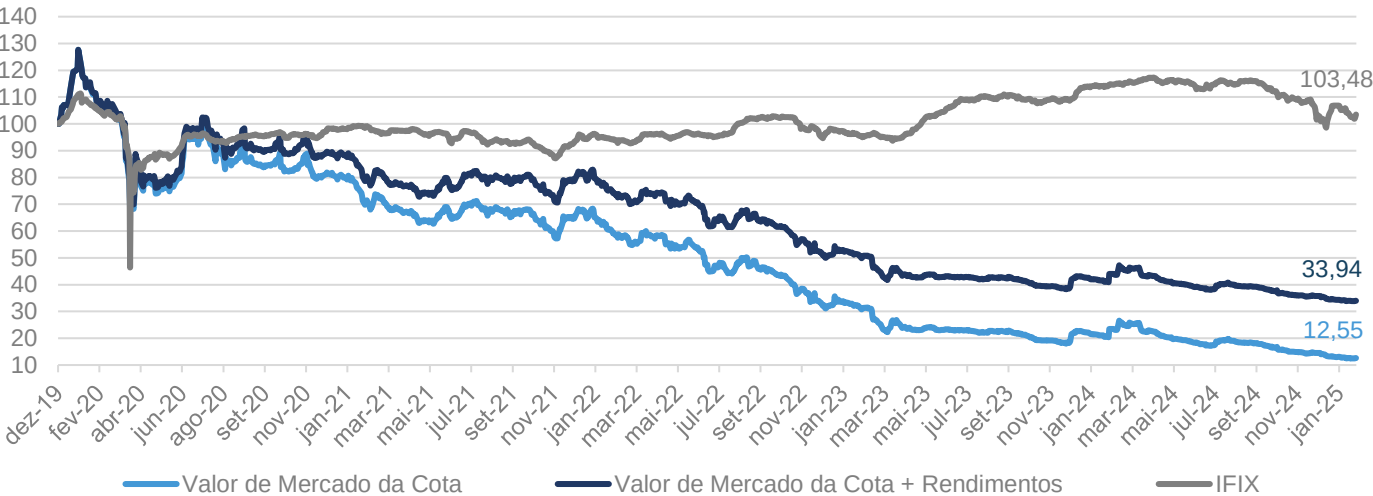
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII	jan-25 ⁵	2025 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	297.396.978	297.396.978	459.903.961
Valor Patrimonial (cota)	40,65	40,65	62,86
Valor Mercado (cota)	12,55	12,55	18,28
Ganho de capital bruto	-3,33%	-3,33%	-41,83%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-4,20%	-4,20%	-36,18%
IFIX	-3,07%	-3,07%	-9,40%
Diferença vs IFIX	-1,13%	-1,13%	-26,78%

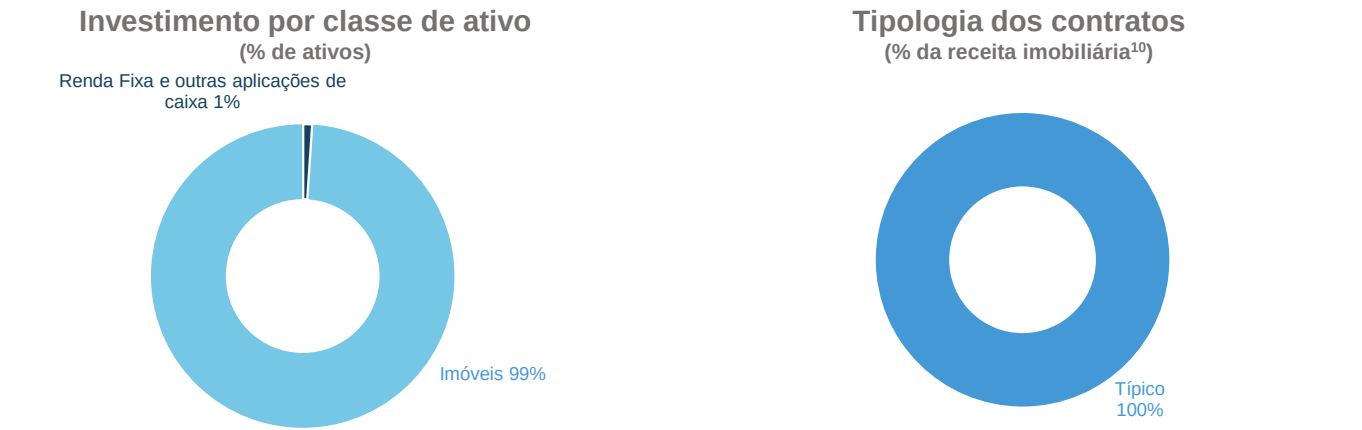
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2025" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-25", "2025" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "jan-25", em 29/12/24 para "2025", em 31/01/24 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/01/25.

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

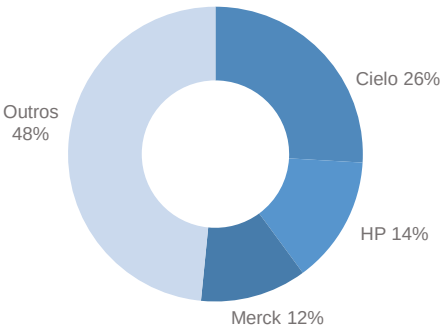


Fonte: XP Asset Management

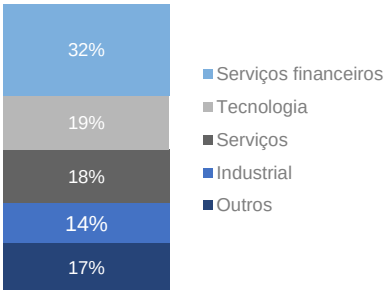
¹⁰Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

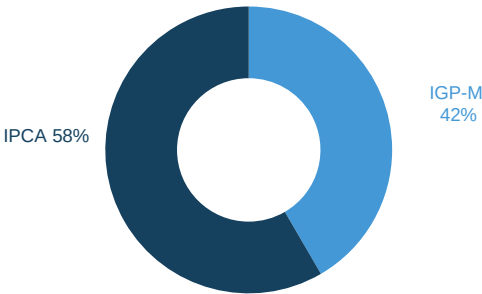
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



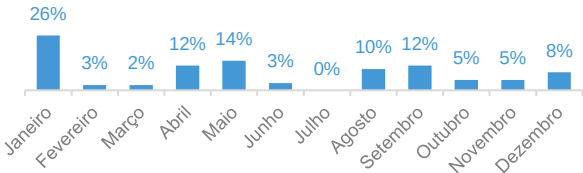
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



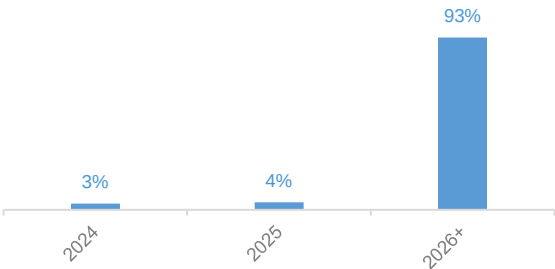
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



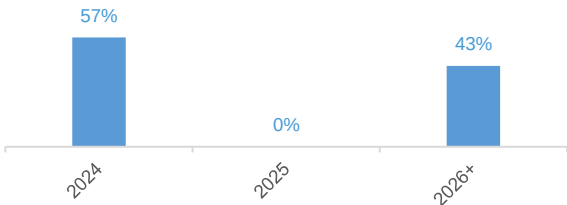
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

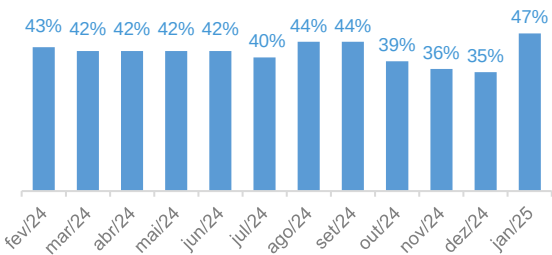


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

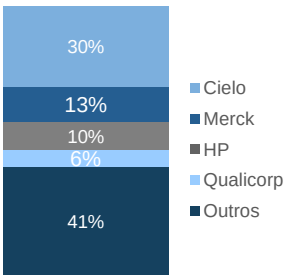


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

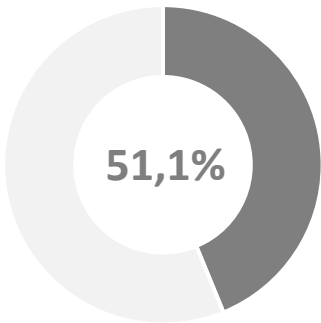
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



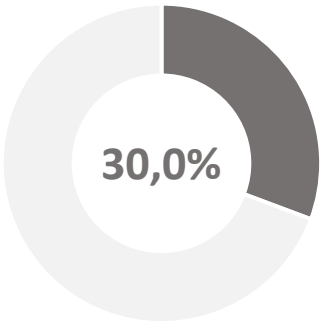
Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Ed. Evolution
33.610 m²



Ed. Itower
19.750 m²



Overview*

Imóveis performados	2	Número de Locatários	15
Conjuntos prontos	112	Inadimplência (% da receita média)	0,0%
Empreendimentos em Construção	0	Vacância física²	47,0%
Área construída	53.360 m²	Vacância financeira	47,0%

Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários (01/01) – Imóveis Performados

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

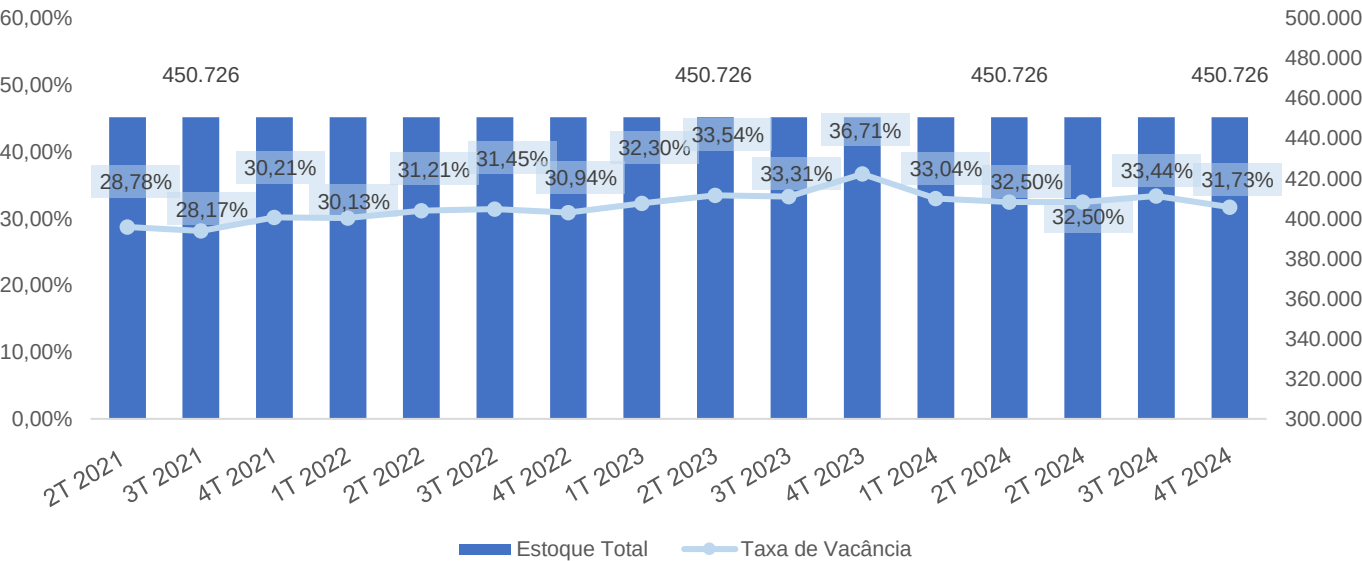
Detalhamento dos Contratos de Locação

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	16,2%
Elopar	SP	Barueri	867 m²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,6%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	31	-	-	-	-	-	2,1%
Vago	SP	Barueri	1.767 m²	29	-	-	-	-	-	3,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	28	-	-	-	-	-	3,3%
Vago	SP	Barueri	1.122 m²	27	-	-	-	-	-	2,1%
Alugado	SP	Barueri	642 m²	2703	Industrial	Típico	Dezembro	IPCA	nov/34	1,2%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	26	-	-	-	-	-	3,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	20	-	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	19	-	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	18	-	-	-	-	-	3,2%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Julho	IGP-M	jun/26	3,2%
DHL	SP	Barueri	867 m²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/29	1,6%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,6%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	12	-	-	-	-	-	3,2%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	2,1%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,6%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							63,0%
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	7,1%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	5,7%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	14	Serviços	Típico	Setembro	IPCA	set/29	2,8%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	13	-	-	-	-	-	2,8%
Vivo	SP	Barueri	1.519 m²	10	Telefonia	Típico	Agosto	IGP-M	jul/26	2,8%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	15	Educação	Típico	Dezembro	IPCA	dez/28	2,8%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	3	Serviços	Típico	Agosto	IPCA	set/34	2,8%
Alugado	SP	Barueri	1.519 m²	2	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA	nov/31	2,8%
Alugado	SP	Barueri	760 m²	1101 e 1102	Serviços financeiros	Típico	Março	IPCA	mar/29	1,4%
Vago	SP	Barueri	760 m²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,4%
Kantar	SP	Barueri	760 m²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IPCA	ago/26	1,4%
Vago	SP	Barueri	760 m²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,4%
Alugado	SP	Barueri	380 m²	1601	Serviços	Típico	Setembro	IPCA	ago/28	0,7%
Vago	SP	Barueri	380 m²	1602	-	-	-	-	-	0,7%
Subtotal Ed. Itower			19.750 m²							37,0%
Total dos Ativos			53.360 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 – ~32% no 4º trimestre de 2024. A oferta atual é de 450.726 m².



Fonte: SiiLA (4T24)

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante – Venda Rec 2017 (Faria Lima Plaza) (01/02)

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, em linha com Fato Relevante ("Fato Relevante SPA") divulgado em 19 de setembro de 2024 ([link](#)), o Fundo celebrou com o CAPITÂNIA OFFICE FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (atual denominação de Corporate Office Properties FII – Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 ("Comprador"), o Termo de Fechamento ("Termo de Fechamento") relativo ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas e Outras Avenças ("SPA") para a alienação de 100% (cem por cento) das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X 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 (dezesesseis 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 efetivação desta Transação está em consonância com o sumário de decisões publicado em 09 de abril 2024 na CVM ("Sumário de Decisões").

Considerando que:

- A venda realizada foi de 100% (cem por cento) das ações da Companhia, tendo em vista que, nos termos do Fato Relevante de 19 de setembro de 2024, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças ("CVC") relativo à compra da fração ideal de 10% (dez por cento) do Edifício Faria Lima Plaza, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) das ações da Companhia, divulgado no Fato Relevante publicado na CVM no dia 23 de março de 2023, foi aditado para que a venda da referida fração seja feita mediante a transferência das ações de emissão da Companhia;
- O valor total atribuído à fração ideal de 40,00% (quarenta por cento) do Edifício Faria Lima Plaza (ou seja, a totalidade da fração ideal detida pela Companhia) foi de R\$ 513.448.620,00 (quinhentos e treze milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil e seiscentos e vinte reais) ("Valor de Aquisição");
- Do Valor de Aquisição mencionado acima, o montante de R\$ 87.831.637,50 (oitenta e sete milhões, oitocentos e trinta e um mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos) foi devidamente pago pelo Comprador nos termos do CVC, posteriormente aditado, conforme descrito acima ("Preço Pago");
- A Companhia possui um passivo no valor de R\$ 170.499.124,15 (cento e setenta milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, cento e vinte e quatro reais e quinze centavos) 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 saldo do Valor de Aquisição relativo à 100% (cem por cento) das ações da Companhia correspondeu ao Valor de Aquisição (a) descontado do Preço Pago e do valor do CRI FL Plaza e (b) acrescido de um ajuste de dívida líquida decorrente dos registros contábeis da Companhia, nos termos do SPA, no valor de R\$ 11.224.354,61 (onze milhões, duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e um centavos) ("Preço Líquido de Aquisição"). Deste modo, o Preço Líquido de Aquisição, por conseguinte, resultou em R\$ 266.342.212,96 (duzentos e sessenta e seis milhões, trezentos e quarenta e dois mil, duzentos e doze reais e noventa e seis centavos).

Perguntas e Respostas (02/02)

Fato Relevante – Venda Rec 2017 (Faria Lima Plaza) (02/02)

Parte do Preço Líquido de Aquisição foi, então, pago da seguinte forma:

- 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 totalizaram R\$ 129.342.692,88 (cento e vinte e nove milhões, trezentos e quarenta e dois mil, seiscentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos) e são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo Companhia de Securitização (“Parcela CRI”); e
- II. pagamento por meio do recebimento, pelo Fundo, de cotas de emissão do Comprador, no valor de R\$ 39.999.960,00 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais), sendo certo que as cotas foram integralizadas com os créditos detidos pelo Fundo em face do Comprador em decorrência da Venda (“Parcela Fechamento”).

O restante do Preço Líquido de Aquisição, no valor de R\$ 96.999.560,08 (noventa e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, quinhentos e sessenta reais e oito centavos), será pago da seguinte forma (“Parcelas Finais”): (1) R\$ 52.446.982,50 (cinquenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos) serão pagos em 3 (três) parcelas semestrais, vencendo a primeira em 29 de março de 2025 e a última em 29 de março de 2026, sem correção monetária, conforme já estabelecido no CVC, posteriormente aditado; e (2) R\$ 44.552.577,58 (quarenta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e sete reais e cinquenta e oito centavos), devidamente atualizados pela variação positiva do IPCA desde a presente data até a data do efetivo pagamento, em moeda corrente nacional, será pago em até 6 (seis) meses contados da data de celebração do Termo de Fechamento.

As Parcelas Finais são garantidas pela constituição da Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 43.693 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (“Cartório de RGI”), localizado na Rua Almirante Guilhem, 378, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22440-000 (“Imóvel Leblon”).

Importante reiterar que os termos e condições indicados acima, por se referirem à venda de 100% das ações da Companhia (ou seja, de 40% da fração ideal do Faria Lima Plaza), observado que o CVC foi aditado para considerar que a venda da fração de 10% (dez por cento) seja feita mediante a transferência das ações de emissão da Companhia, já consolidam as disposições indicadas no Fato Relevante divulgado na CVM no dia 23 de março de 2023 – ou seja, os Fatos Relevantes não devem ser interpretados de forma complementar, sobretudo no que tange às parcelas futuras.

O Fechamento da Transação, do ponto de vista do atual Gestor, reduz substancialmente as obrigações financeiras do Fundo e traz consigo maior equilíbrio à estrutura de capital, de forma que a razão entre a dívida líquida e o total de ativos, após a realização da Transação, culminou em 25,19%. Com o Fechamento da Transação, estima-se que a cota patrimonial seja de R\$ 45,08 – com variação negativa de R\$ 15,60/cota em relação àquele valor registrado no informe mensal do mês de competência de dezembro de 2024. Vale salientar que o valor da cota patrimonial apresentado está sujeito às variações decorrentes dos resultados do processo de auditoria independente em andamento e da remarcação dos ativos a valor de mercado por empresa de consultoria independente e realizado ordinariamente ao final de cada exercício social.

Conforme Sumário de Decisões publicado em 29 de novembro de 2024 em que restou aprovada a substituição da atual Gestora, a Gestora iniciou o processo de transição junto a V2 Investimentos com previsão de transferência efetiva de suas atribuições em 1º de fevereiro de 2025.

Cabe ressaltar que a Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e não representa garantia de rentabilidade.

¹Nos termos da Proposta da Administradora e da Gestora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII, publicada em 22 de março de 2024, e conforme refletido no SPA, esse percentual poderá ser reduzido para 19,7% se considerado o cumprimento da obrigação futura do Comprador de subscrever cotas de emissão do Vendedor, em moeda corrente nacional, no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). O Aporte de Capital tem o objetivo de contribuir ainda mais para a redução das obrigações contraídas pelo Fundo, equilibrando sua estrutura de capital. Referida subscrição ocorrerá no âmbito de uma oferta pública de cotas do Fundo a ser estruturada e realizada oportunamente, observados os termos e condições do Regulamento do Fundo e a serem previstos nos documentos definitivos da Venda.

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.

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	20L0456719	56,86	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²	Clique aqui
CRI - Evolution ²	ISEC	21F0097589	247,13	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³	Clique aqui
Total			303,99						

Fonte: XP Asset Management

¹ A série será paga 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.

² 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.

Os CRIs Itower I e o CRI Evolution, estão em período de carência até o mês junho de 2025.

Importante destacar que o quadro acima demonstra o saldo devedor gerencial. No âmbito da venda da Rec 2017, conforme mencionado no fato relevante do dia 23/01/2025, o Fundo recebeu o CRI itower IF 20L0456514 como dação em pagamento. Em janeiro de 2025 o Fundo carregou a posição ativa e passiva do mesmo CRI, ao decorrer dos próximos meses o Fundo realizará a compensação entre a posição ativa e passiva junto a securitizadora.

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 segue abaixo (data-base de 31 de janeiro de 2025):

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo residual a pagar (R\$ MM)
SPA - FL Plaza	HSI V Real Estate - FIP	4,14

Fonte: XP Asset Management