

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 30.654.849/0001-40

FATO RELEVANTE

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 **VÓRTIX 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 (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 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).

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%¹. 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.

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

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.