

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 o Fundo celebrou nesta data a Escritura de Compra e Venda (“ECV”) para a alienação dos conjuntos 1103 e 1104 que são objeto das matrículas 161.265 e 161.266, respectivamente, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, do EDIFÍCIO ITOWER, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350, correspondente a 759,60 m² (setecentos e cinquenta e nove vírgula sessenta metros quadrados) de área privativa (“Transação”). O preço total da Transação (“Preço”) acordado entre as partes é de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), sendo pago integralmente pela compradora nesta data. O valor foi integralmente pago na conta da Securitizadora e, portanto, reduzirá o montante de alavancagem do Fundo por meio dos CRIs existentes.

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

participações integrais em algum(ns) prédio(s) que compõe(m) o portfólio do Fundo com vistas à quitação do saldo da dívida parcialmente/integralmente ou mesmo amortizar o veículo de investimentos. Com o início de queda de juros, a Gestora acredita que as condições de mercado para alcançar esse objetivo melhorarão nos próximos meses.

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

São Paulo, 16 de agosto de 2023.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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