

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 **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, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou o contrato de prestação de serviços ("Contrato") com a Grow Real Assets Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.906.080/0001-59 ("Grow") para assessoria financeira e estratégica na coordenação de um processo de venda, parcial ou integral, dos imóveis que integram a carteira do Fundo, na renegociação das obrigações contraídas e eventualmente na amortização ou mudança dos prestadores de serviço do Fundo. Esta estratégia está em consonância com as medidas adotadas até então pela Gestora em direção à diminuição do nível e/ou quitação integral de obrigações do Fundo, de minimização do impacto das despesas financeiras relacionadas a elas e da preservação do patrimônio do Fundo.

Vale reiterar que o legado da pandemia trouxe consequências muito negativas para o segmento de escritórios (lembrando que a taxa de vacância do Fundo quando de seu IPO era 0%). Entre elas, estão a otimização e redução de custos, a adoção do modelo de trabalho híbrido e remoto, a revisão do planejamento estratégico das empresas, os processos decisórios mais lentos diante do cenário de incerteza, o aumento da vacância, a pressão baixista de preço locatício e a desvalorização dos imóveis. O contexto do mercado de Alphaville é ainda mais desafiador em virtude da concorrência do excesso de oferta existente em áreas da capital paulista, como Marginal Pinheiros, Chucri Zaidan e Chácara Santo Antônio.

Contudo, considerando que, ao nosso ver, os piores impactos da pandemia já se concretizaram e que já se iniciou o ciclo de cortes de juros com a subsequente expectativa de retomada da atividade econômica, nosso objetivo é identificar, em conjunto com a Grow, oportunidades para a realização de novas operações de venda conforme estratégia disposta acima e/ou mesmo realizar a amortização do Fundo.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

A Grow é uma boutique financeira especializada no setor imobiliário, que nasceu de uma operação de *management buyout* da BFIN, uma empresa do grupo Brookfield. A empresa e seus sócios já lideraram mais de 30 transações no setor totalizando um volume superior a R\$ 7 bilhões.

Qualquer novidade sobre o andamento das iniciativas indicadas acima será tempestivamente comunicada ao mercado.

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP