

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 o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças (“Documentos”) para a alienação de portfólio composto por: (i) 25,0% (vinte e cinco por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO FARIA LIMA PLAZA, correspondente a 4.146 m² (quatro mil, cento e quarenta e seis metros quadrados) de Área Bruta Locável (“ABL”), localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949; (ii) 100,0% (cem por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO MÓDULO REBOUÇAS, correspondente a 1.053 m² (um mil e cinquenta e três metros quadrados) de ABL, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente, nº 39; (iii) 100,0% (cem por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO BOX 298, correspondente a 886 m² (oitocentos e oitenta e seis metros quadrados) de ABL, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, nº 298; e (iv) 12,9% (doze vírgula nove por cento) da participação do Fundo no EDIFÍCIO ITOWER, correspondente a 3.038 m² (três mil e trinta e oito metros quadrados) de ABL, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350 (“Transação”).

O preço total da Transação (“Preço”) acordado entre as partes é de R\$ 200.696.370,00 (duzentos milhões, seiscentos e noventa e seis mil e trezentos e setenta reais), sendo pago pela compradora na seguinte forma: (a) R\$ 75.453.530,00 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil e quinhentos e trinta reais) serão pagos em até 5 (cinco) dias úteis contados desta data (“Sinal”); e (b) o saldo do Preço dos Imóveis, no valor de R\$ 125.242.840,00 (cento e vinte e cinco milhões, duzentos e quarenta e dois mil e oitocentos e quarenta reais) (“Saldo do Preço”), será pago da seguinte forma: (b.1) R\$ 37.831.202,50 (trinta e sete milhões, oitocentos e trinta e um mil, duzentos e dois reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 6 (seis) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.2) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 12 (doze) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.3) R\$ 17.482.327,50

(dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 18 (dezoito) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.4) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 24 (vinte e quatro) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.5) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 30 (trinta) meses a contar do pagamento do Sinal; e (b.6) R\$ 17.482.327,50 (dezessete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), que terá vencimento em até 36 (trinta e seis) meses a contar do pagamento do Sinal.

Mesmo diante de um cenário de incertezas dos agentes econômicos no que tange às diretrizes políticas e econômicas e de um contexto macroeconômico avesso à alocação de recursos em investimentos alternativos (desestimulados pela elevada taxa básica de juros) que, em conjunto com o legado da pandemia, trouxeram consequências negativas 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 com ganho de capital de R\$ 0,41/cota (considerando a quitação integral do preço de venda)¹, a ser realizado conforme recebimento caixa das parcelas descritas acima, e com ágio relevante em relação ao *enterprise value*² do Fundo – reflexo direto do nível substancial de desconto do preço de tela em relação ao valor patrimonial da cota calculado com base em laudos de avaliação e do valor justo dos imóveis. Mais ainda: considerando que o custo de carregamento das obrigações do Fundo é superior à rentabilidade atual auferida pela exploração comercial dos imóveis, as alienações melhoram a eficiência da estrutura de capital do Fundo. O “Anexo I” deste Fato Relevante traz maiores detalhes sobre estes pontos e outros relacionados à Transação.

Em consonância com a estratégia almejada pela Gestora, a Transação e a venda dos conjuntos 81 e 82 integrantes do Condomínio Edifício Santa Catarina, divulgada no Fato Relevante de 07 de dezembro de 2023, foram realizadas com o objetivo de reduzir o nível de obrigações do Fundo e minimizar o impacto das despesas financeiras relacionadas a elas. Conforme indicado no Comunicado a Mercado publicado em 28 de fevereiro de 2023, o encerramento da carência do CRI Itower 1 (IF 20L0456514) e CRI Itower 2 (IF 20L0456719) foi um dos fatores que resultou na redução do resultado líquido do mês de competência de fevereiro de 2023 (passível de distribuição no mês de março de 2023), culminando em R\$0,10/cota e com expectativa de manutenção deste patamar para os próximos meses deste primeiro semestre de 2023.

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

¹ Maiores esclarecimentos no Anexo I.

² Definição indicada no Anexo I.



disso, 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, 23 de março de 2023.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

Anexo I

XP Properties FII

Aspectos gerais da transação



asset
management

VENDA DE PORTFÓLIO

FARIA LIMA PLAZA

Participação do Fundo vendida¹

25,0%

Área Bruta Locável

4.146m²

Taxa de Vacância

38,2%

MÓDULO REBOUÇAS

Participação do Fundo vendida¹

100,0%

Taxa de Vacância

0%

Área Bruta Locável

1.053m²

PREÇO DE VENDA

R\$ 200.696.370,00

ITOWER

Participação do Fundo vendida¹

12,9%

Área Bruta Locável

3.038m²

Taxa de Vacância

32,3%

BOX 298

Participação do Fundo vendida¹

100,0%

Taxa de Vacância

100%

Área Bruta Locável

886m²

PREÇO DE VENDA VS. CUSTO DE AQUISIÇÃO

A transação gera um **ganho de capital** de aproximadamente **R\$ 3,0 milhões²** (+1,5%) em uma conjuntura macroeconômica e um cenário para o segmento de lajes corporativas bem mais desafiadores do que aqueles evidenciados quando da aquisição dos imóveis – SELIC de 13,75%³ vs. 5,00%⁴ e oferta inicial de cotas (IPO) com 100% de taxa de ocupação nos ativos.

PREÇO DE VENDA VS. ENTERPRISE VALUE

A transação resulta em um **ágio de R\$ 101,3 milhões** (ou +101,9%, variação decorrente da razão entre o preço de venda e o *enterprise value*⁵), uma vez que o valor das cotas do Fundo no mercado secundário está descontado em relação ao valor patrimonial. Mais precisamente, o portfólio do Fundo é negociado a um *enterprise value*⁵ de R\$ 10,9 mil/m², ou seja, muito abaixo do valor de avaliação médio da carteira estipulado com base em laudos de mercado e do valor por m² da transação realizada.

PREÇO DE VENDA VS. VALOR PATRIMONIAL

A transação foi realizada em um valor de apenas **5,3% inferior** (- R\$ 11,3 milhões) em relação à soma do valor de laudo dos imóveis registrado nas demonstrações financeiras auditadas do encerramento do exercício de 2021 e, para o Faria Lima Plaza, foi considerado o valor de R\$ 576,5 milhões (objeto de laudo de avaliação confeccionado por empresa especializada quando de sua aquisição indireta).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

OBRIGAÇÕES DO FUNDO

As obrigações do Fundo relacionadas aos CRIs (R\$ 597 milhões¹), somadas ao saldo a pagar do preço de aquisição da fração ideal do Faria Lima Plaza (R\$ 67 milhões²) e deduzida das disponibilidades (R\$ 7 milhões³), representam 57% do total de ativos do Fundo (R\$ 1,15 bilhão⁴) ("*Loan-to-value*").

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Quitação de parte do saldo a pagar do preço de aquisição da fração ideal do Faria Lima Plaza, amortização parcial dos CRIs e pagamento das despesas necessárias à transferência da fração ideal do Faria Lima Plaza para o Fundo. Tais eventos tornam a estrutura de capital do Fundo mais eficiente ao reduzirem as despesas financeiras de suas obrigações (cujo custo de carregamento é superior à rentabilidade atual auferida pela exploração comercial dos imóveis) e possibilitarem o recebimento das receitas de locação da fração ideal do Faria Lima Plaza diretamente pelo Fundo.

REDUÇÃO DA ALAVANCAGEM

A amortização parcial dos CRIs reduzirá o *Loan-to-value* (conforme definido acima) de 57% para 48%.

TRADE OFF

Considerando que o custo de carregamento do saldo a pagar do preço de aquisição da fração ideal do Faria Lima Plaza e dos CRIs (média ponderada de aproximadamente 13,0% a.a.⁵) é superior à rentabilidade auferida pela exploração comercial dos imóveis objeto da venda (atualmente em 3,3% a.a. considerando o custo de aquisição e vacância atual dos imóveis), a transação melhora a eficiência da estrutura de capital do Fundo.

HIGHLIGHTS

TRANSAÇÃO

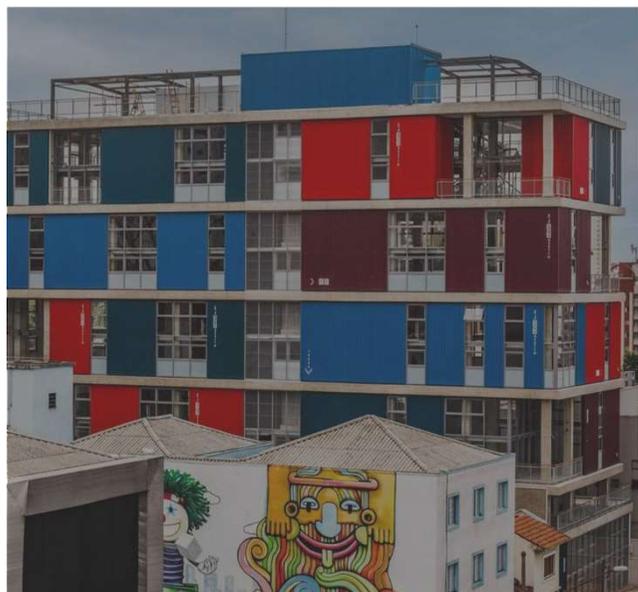
Venda de lajes corporativas no valor total de R\$ 201 milhões e com ganho de capital em um cenário macroeconômico avesso aos investimentos alternativos e com o segmento de escritórios ainda sofrendo com o legado da pandemia.

O ágio relevante em relação ao *enterprise value* ilustra o nível substancial de desconto do preço de tela em relação ao valor justo dos imóveis.



RESULTADO

A destinação de recursos possibilitará a redução das despesas financeiras e o recebimento das receitas de locação decorrentes da exploração comercial da fração ideal do Faria Lima Plaza diretamente pelo Fundo.



ALAVANCAGEM

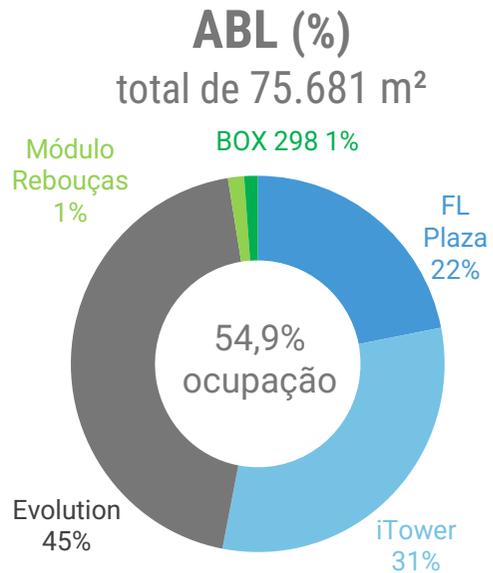
Redução do *Loan-to-value* de 57% para 48%.



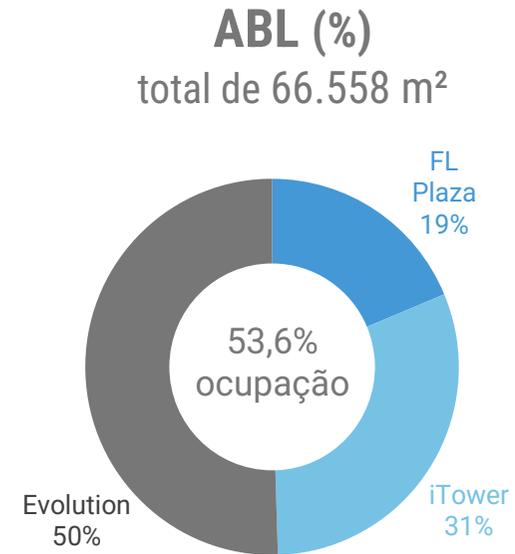
Fonte: XP Asset.

PORTFÓLIO

PRÉ-TRANSAÇÃO

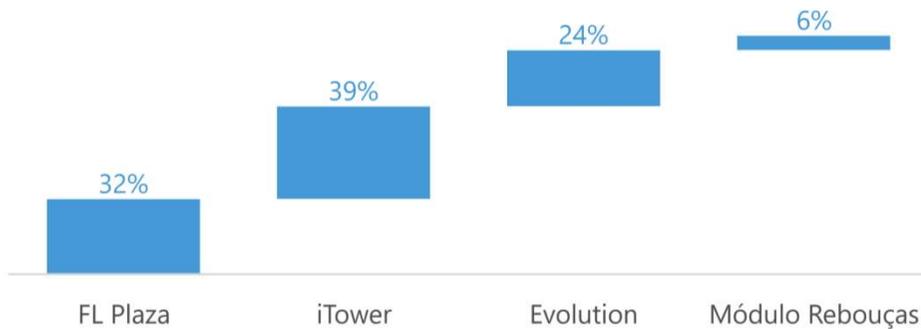


PÓS-TRANSAÇÃO



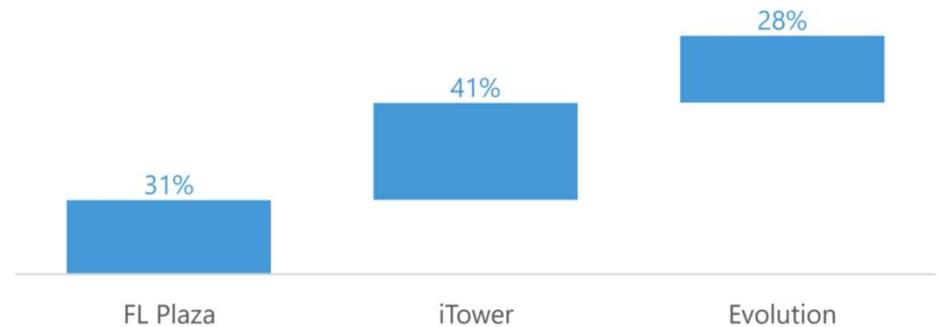
Receita de locação mensal¹ (%)

total de R\$ 3,4 milhões



Receita de locação mensal¹ (%)

total de R\$ 2,8 milhões



Fonte: XP Asset. ¹Data-base: 31 de janeiro de 2023.

DISCLAIMER

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com 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 CAPITAIS 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 COM INVESTIDORES: ri@xpasset.com.br; SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM; Serviços de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

Fonte: XP Asset.

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br





asset
management