



São Paulo, 22 de março de 2024.

Aos

Investidores do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Ref.: 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

Prezado Investidor,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora ("Administradora") do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.654.849/0001-40 ("Fundo"), e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**"), vêm apresentar a V. Sas. a proposta da Administradora e da Gestora, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária ("AGE" ou "Assembleia"), a ser realizada mediante consulta formal, a qual terá a sua apuração no dia 09 de abril de 2024, conforme carta consulta divulgada na presente data.

Na presente data, foi convocada a AGE, que contará com a seguinte ordem do dia ("Ordem do Dia"):

- I. A aprovação da venda, pelo Fundo ao **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"), de 75% (setenta e cinco por cento) das ações de emissão da **REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A.** ("Ações" e "Companhia", respectivamente), a qual detém a fração ideal correspondente a 40% (quarenta por



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP



cento)¹ de cada uma das unidades autônomas registradas nas matrículas de nº 161.148 a 161.845 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóveis"), e que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Venda"), sendo certo que, nos termos da "Carta de Intenções Vinculante" encaminhada pelo Comprador ao Fundo ("Carta de Intenções"), o Comprador atribuiu, em 29 de fevereiro de 2024 o valor de R\$ 373.170.000,00 (trezentos e setenta e três milhões e cento e setenta mil reais) à fração ideal de 30% (trinta por cento) dos Imóveis ("Valor de Aquisição"), sujeito a diversas condições precedentes das quais dependerá a conclusão da Venda pretendida. Considerando que a Companhia possui um passivo com um saldo devedor, em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) ("Passivo das Debêntures"), 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 ("Virgo" e "CRI FL Plaza", respectivamente), o preço a ser pago pelas Ações da Companhia será o Valor de Aquisição descontado do valor do Passivo das Debêntures ("Preço de Aquisição"), que será pago da seguinte forma (sem prejuízo de outros termos e condições que venham a ser acordados, de boa-fé, entre o Comprador e o Fundo):

- a. dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo, com saldo devedor em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e

¹ O Fundo e o Comprador celebraram, em 23 de março de 2023, o "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("Compromisso de Venda e Compra"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender e o Comprador se comprometeu a comprar a fração ideal de 10% (dez por cento) dos Imóveis que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, sendo que o Compromisso de Venda e Compra poderá ser aditado para que a venda da referida fração seja feita mediante a transferência de 25% (vinte e cinco por cento) das ações de emissão da Companhia. A título de esclarecimento, considerando que a Companhia (cujas ações são de titularidade do Fundo) detém a fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos Imóveis, (1) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 10% (dez por cento) será 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das ações de emissão da Companhia, e (2) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 30% (trinta por cento) será 75% (setenta e cinco por cento), de forma que a soma dos itens (1) e (2) resultará em 100% das ações de emissão da Companhia.





sessenta centavos) ("CRI iTower da 157ª Série"), os quais são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo;

- b. pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento, pelo Fundo, de cotas de emissão do Comprador, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo que, no caso do recebimento de cotas em pagamento, as cotas de emissão do Comprador serão integralizadas com os créditos detidos pelo Fundo em face do Comprador em decorrência da Venda; e
 - c. pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, do valor correspondente ao Preço de Aquisição, descontados os valores indicados nos itens a. e b. acima, atualizado monetariamente pela variação acumulada e positiva do IPCA, desde a data de celebração dos documentos da Venda até a data do efetivo pagamento ("Saldo Remanescente"), sendo que o Saldo Remanescente deverá ser pago em moeda corrente nacional no prazo de 6 (seis) meses contados da data de fechamento ou em até 5 (cinco) dias úteis após o registro, pelo Comprador, do ato societário de dissolução da Companhia na junta comercial competente, sendo válido o que ocorrer primeiro.
- II. A autorização, à Administradora e à Gestora, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Venda nos termos da Carta de Intenções, bem como para negociar todos os documentos definitivos relacionados à Venda.

Proposta da Administradora e da Gestora: Com o objetivo de viabilizar uma manifestação de voto devidamente informada por parte dos Cotistas, a Administradora, conforme indicação da Gestora, esclarece que a presente Assembleia é o resultado da estratégia adotada pela Gestora em direção à diminuição do nível e/ou quitação integral de obrigações do Fundo e de minimização do impacto das despesas financeiras relacionadas a elas, conforme manifestado pela Administradora no Fato Relevante do Fundo divulgado em 12 de dezembro de 2023 ("Fato Relevante de 12/12/2023"), no qual a Administradora também informou aos seus Cotistas e ao mercado a contratação da Grow Real Assets Capital Ltda. ("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 de tais obrigações, bem como na eventual mudança dos prestadores de serviço do Fundo. No âmbito dos serviços prestados pela Grow, a Gestora teve a oportunidade de receber e analisar diversas propostas de aquisição de ativos, tendo sido a proposta apresentada pelo





Comprador a que melhor atende ao objetivo de equacionar a estrutura de capital (relação entre ativos e passivos) e, conseqüentemente, de fomentar a valorização das cotas do Fundo.

No âmbito da contratação da Grow, conforme mencionada acima, após realizar uma análise profunda da situação do Fundo, foi organizado um processo competitivo amplo com os principais investidores do mercado capazes de apresentar propostas que atendessem aos melhores interesses dos cotistas e do Fundo. Foram contatados **52** investidores de diferentes perfis (estratégicos, financeiros, gestores, family offices, etc.), dos quais **20** assinaram acordos de confidencialidades (NDAs) para receber informações mais detalhadas da operação, sendo que, destes, **6** investidores submeteram propostas.

As propostas recebidas foram analisadas com base, principalmente, nos seguintes critérios: maximização do valor dos imóveis e das cotas do Fundo, redução e alongamento dos passivos do Fundo, solução mais completa para o Fundo e seus cotistas, probabilidade de aumentar os dividendos por cota e risco de execução da operação (p.ex.: dependência de captação de recursos, *track record* do possível comprador, etc.).

De todas as propostas, a única que conseguiu tratar de todas as preocupações da Administradora e da Gestora com relação ao Fundo e seus cotistas, simultaneamente, foi a do Comprador, gerido pela Capitânia Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Capitânia"). Além de ser a proposta que melhor avaliou o ativo Faria Lima Plaza isoladamente, a proposta contempla, ainda, uma obrigação para o Comprador subscrever cotas de emissão do Vendedor, nos termos da Carta de Intenções e sujeito à conclusão da Venda, em moeda corrente nacional, no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Aporte de Capital")². O Aporte de Capital tem o objetivo de contribuir ainda mais para a redução das obrigações contraídas pelo Fundo, equilibrando sua estrutura de capital. Não houve propostas para aquisição de todos os imóveis do Fundo e não houve propostas para a aquisição direta dos imóveis iTower e Evolution. A maior parte das propostas teve como objeto a aquisição do empreendimento Faria Lima Plaza isoladamente e, mesmo assim, apresentaram valores menores do que a proposta da Capitânia e não apresentaram soluções para o passivo do Fundo.

Assim, em linha com a estratégia mencionada acima, a Administradora, conforme indicação da Gestora, propõe a aprovação da Ordem do Dia e, conseqüentemente, da proposta da Capitânia, considerando, ainda, que:

² 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.





- I. a transferência das Ações de titularidade do Fundo para o Comprador com a consequente assunção, pelo Comprador, da totalidade do passivo da Companhia decorrente do Passivo das Debêntures, permitirá ao Fundo reduzir um passivo correspondente, em 29 de fevereiro de 2024, a R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos reais);
- II. a dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos CRI iTower da 157ª Série, permitirá ao Fundo liquidar os referidos CRI, fazendo com que os direitos creditórios que servem de lastro para os referidos CRI sejam detidos novamente pelo Fundo e permitindo, assim, reduzir um passivo correspondente, em 29 de fevereiro de 2024, a R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta centavos);
- III. o Fundo receberá um pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento de cotas do Comprador, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- IV. o Fundo receberá parte do preço pela Venda das Ações em dinheiro, bem como o Aporte de Capital, o que aumentará o caixa e liquidez do Fundo;
- V. Os recursos decorrentes do Aporte de Capital serão utilizados para realização da recompra parcial dos créditos imobiliários que lastreiam os certificados de recebíveis imobiliários da 158ª série da 4ª emissão da Virgo ("CRI iTower 158ª Série") e/ou os certificados da 264ª série da 4ª emissão da Virgo ("CRI Evolution"), com a consequente amortização parcial antecipada do(s) referido(s) CRI iTower 158ª Série e/ou CRI Evolution; e
- VI. Estima-se que o passivo líquido do Fundo, conforme cálculo gerencial apresentado no Anexo I à presente proposta, passará de R\$474.287.748,29 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, duzentos e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e nove centavos reais), antes da realização da transação pretendida, para R\$ 66.117.748,29 (sessenta e seis milhões, cento e dezessete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e nove centavos) após a sua conclusão.





Ainda que as matérias da Ordem do Dia independam, de acordo com os termos do regulamento do Fundo, de aprovação em assembleia geral extraordinária de cotistas, a Administradora e a Gestora entendem ser pertinente e do melhor interesse dos cotistas e do Fundo realizar, neste momento, a consulta formal.

A Administradora e a Gestora entendem que o Valor de Aquisição e os termos e condições apresentados na Carta de Intenções são adequados, tendo em vista as atuais condições de mercado e que a implementação da Venda nos termos propostos na Carta de Intenções acarretará sensível diminuição nas despesas financeiras do Fundo, trazendo benefício aos cotistas e atingindo-se, assim, os objetivos pretendidos e informados ao mercado por meio do Fato Relevante de 12/12/2023.

Para fins de esclarecimentos, incorporamos no Anexo I ao presente documento a apresentação preparada pela Capitânia com relação à transação pretendida.

Sendo o que nos cumpria para o momento, a Administradora fica à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado:

Telefone: (11) 3030-7177 / E-mail: assembleiasfundos@vortex.com.br; fundos@vortex.com.br

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de administradora do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP



ANEXO I

As informações contidas abaixo foram preparadas com base no Informe Mensal do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") referente a fevereiro de 2024 e cálculos gerenciais internos da Gestora e Administradora do Fundo, sendo certo que algumas rubricas não foram consideradas para fins do "Cálculo Gerencial dos Passivos Líquidos", conforme esclarecimentos nas notas de rodapé abaixo.

Ademais, foram realizados alguns "Ajustes" a fim de considerar os valores a receber da transação realizada nos termos e condições indicados no Fato Relevante do Fundo divulgado em 23/03/2023 e também a consolidação de algumas rubricas da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A. que foram consideradas pertinentes ao referido "Cálculo Gerencial dos Passivos Líquidos".

"Cálculo Gerencial dos Passivos Líquidos" Data-base: 29/02/2024		Valor (R\$)
Passivo¹ Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar		402.126.339,68
Obrigações por securitização de recebíveis		398.611.701,71
> CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo		122.167.572,60
> CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo		53.087.213,71
> CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo		223.356.915,40
Outros valores a pagar²		3.514.637,97
Ativo Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber		-27.192.382,00
Total mantido para as Necessidades de Liquidez		-13.503.097,66
<i>Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa</i>		<i>-13.503.097,66</i>



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 687 0456



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP



Valores a Receber	-13.689.284,34
<i>Contas a Receber por Venda de Imóveis</i>	-12.300.000,00
<i>Outros Valores a Receber³</i>	-1.389.284,34
"Ajustes" Contas a receber, Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Obrigações por securitização de recebíveis	99.353.790,61
Contas a receber⁴	-87.411.637,50
Total mantido para as Necessidades de Liquidez	-5.463.754,37
<i>Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa na REC 2017 Empreendimentos e Participacoes X S.A.</i>	-3.129.160,53
<i>Fundo de Reserva do CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo mantida na REC 2017 Empreendimentos e Participacoes X S.A.</i>	-2.334.593,84
Obrigações por securitização de recebíveis	192.229.182,48
<i>> CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo</i>	192.229.182,48
Passivos Líquidos pré-Transação CPOF	474.287.748,29
Transação CPOF Volume da Transação	-408.170.000,00
Valor de Aquisição, nos termos da Carta de Intenções⁵	-373.170.000,00
<i>CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo</i>	-192.229.182,48





<i>Dação em pagamento, pelo Comprador ao Vendedor, da totalidade dos CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo</i>	-122.167.572,60
<i>Cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor⁶</i>	-40.000.000,00
<i>Saldo Remanescente</i>	-18.773.244,92

Subscrição de cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00⁷	-35.000.000,00
---	----------------

Passivos Líquidos pós-Transação CPOF	66.117.748,29
---	----------------------

"Cálculo Gerencial do PL Pós-Transação CPOF" Data-base: 29/02/2024	Valor (R\$)
---	--------------------

Total do Ativo	678.269.646,42
-----------------------	-----------------------

Ativo Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber	27.192.382,00
---	----------------------

Total mantido para as Necessidades de Liquidez	13.503.097,66
---	----------------------

<i>Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa</i>	<i>13.503.097,66</i>
--	----------------------

Valores a Receber	13.689.284,34
--------------------------	----------------------

<i>Contas a Receber por Venda de Imóveis</i>	<i>12.300.000,00</i>
--	----------------------

<i>Outros Valores a Receber¹</i>	<i>1.389.284,34</i>
---	---------------------

Total investido	477.700.000,00
------------------------	-----------------------

<i>Imóveis para Renda Acabados</i>	<i>477.700.000,00</i>
------------------------------------	-----------------------





Contas a receber	87.411.637,50
Total mantido para as Necessidades de Liquidez	58.773.244,92
<i>Pagamento em dinheiro ou cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor</i>	<i>40.000.000,00</i>
<i>Saldo Remanescente</i>	<i>18.773.244,92</i>
Total do Passivo	244.958.767,08
Passivo Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar	279.958.767,08
Obrigações por securitização de recebíveis	276.444.129,11
<i>> CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo</i>	<i>53.087.213,71</i>
<i>> CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo</i>	<i>223.356.915,40</i>
Outros valores a pagar	3.514.637,97
Subscrição de cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00	-35.000.000,00
PL Estimado após a Transação	433.310.879,34

Notas de rodapé

¹O valor de "Adiantamento por venda de imóveis" contido no Informe Mensal de 29/02/2024 não foi considerado para fins do Cálculo Gerencial acima tendo em vista que se trata da contabilização das parcelas recebidas, a título de adiantamento, do preço de aquisição da transação realizada nos termos e condições indicados no Fato Relevante divulgado em 23/03/2023.



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 687 0456



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP



²O valor de "Outros valores a pagar" foi ajustado para considerar apenas o saldo a pagar da transação realizada nos termos e condições indicados nos Fatos Relevantes divulgados em 17/06/2021 e 09/08/2022, ou seja, não considera outras despesas operacionais recorrentes do Fundo (como, por exemplo, auditoria, taxa CVM, depósito caução de contratos de locação, entre outras).

³Fundo de Reserva do CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo.

⁴O valor de "Contas a Receber" considera os valores a receber da transação realizada nos termos e condições indicados no Fato Relevante divulgado em 23/03/2023.

⁵O Preço de Aquisição, nos termos da Carta de Intenções, é o resultado do Valor de Aquisição (R\$ 373.170.000,00) subtraído do CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo (R\$ 192.229.182,48), ou seja, R\$ 180.940.817,52.

⁶Posteriormente ao fechamento da Transação, o Fundo poderá amortizar parte de suas cotas e entregar aos seus cotistas as cotas do Comprador (CPOF11) recebidas para fins de pagamento de Preço de Aquisição. Nesta hipótese, este valor não deduzirá as obrigações contraídas pelo Fundo.

⁷Os recursos decorrentes da referida subscrição e integralização serão utilizados para diminuir determinados passivos do Fundo por meio da recompra de créditos imobiliários que lastreiam os CRI iTower (CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo) e/ou dos CRI Evolution (CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo).



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 687 0456



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP



ANEXO II



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 687 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP

Benefícios Esperados para os Cotistas

A Gestora entende que a proposta da Capitânia fornece uma solução abrangente para os cotistas do XPPR11. Ao final de todas as etapas propostas, a Gestora espera uma redução de passivos decorrentes das obrigações das operações de securitização do Fundo, uma queda na relação entre referidos passivos e Patrimônio Líquido do Fundo e um aumento nos dividendos por cota.

1	Passivos Líquidos ¹		2	Passivos Líquidos / PL ²		3	Dividendo por Cota ³	
	Atual	Pós-Transação		Atual	Pós-Transação		Atual	Pós-Transação
								
	R\$ 474,3 milhões	R\$ 66,1 milhões		0,99	0,15-0,30 ⁴		R\$ 0,00-R\$ 0,07/cota	R\$ 0,11-0,13/cota

¹Informações preparadas com base no relatório constante no "Anexo I". ²Patrimônio Líquido ("PL"). O PL utilizado para fins de cálculo do valor "Atual" é aquele indicado no item 2 do Informe Mensal do XP Properties FII emitido com data-base 29/02/2024. Por sua vez, o cálculo gerencial e estimado do PL Pós-Transação está disponível no Anexo I. ³Dividendo por Cota. Em linhas gerais, a projeção do dividendo por cota mencionada no cenário "Pós-Transação" considerou (i) o horizonte de 12 meses (competência) contados a partir de 1º de julho de 2024, (ii) a manutenção dos contratos de locação e das despesas operacionais dos Imóveis e do Fundo nas condições atualmente praticadas, exceto por ajustes decorrentes da Transação em si. Ademais, foi considerado também, para delineação de um cenário exemplificativo, que a Gestora e a Administradora buscarão renegociar os termos dos CRIs remanescentes (CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo e dos CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo) e obterão êxito na consecução de uma carência de 12 (doze) meses de juros remuneratórios e de principal nas parcelas vincendas a partir de 1º de julho de 2024. ⁴Posteriormente ao fechamento da Transação, o Fundo poderá amortizar parte de suas cotas e entregar aos seus cotistas, conforme o caso, as cotas do Comprador (CPOF11), recebidas para fins de pagamento de Preço de Aquisição. Nesta hipótese, este valor não deduzirá as obrigações contraídas pelo Fundo para fins de cálculo dos passivos decorrentes das obrigações de securitização, gerando reflexos nos passivos líquidos. **NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A PROPOSTA APRESENTADA SERÁ EFETIVADA E, AINDA QUE SEJA, DE QUE SERÃO OBTIDOS OS RESULTADOS E OBJETIVOS ESPERADOS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Disclaimer

Este material foi preparado exclusivamente como material de suporte para melhor compreensão, pelos cotistas do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), da ordem do dia objeto da consulta formal do Fundo (“Consulta Formal”), bem como da Proposta da Administradora (“Proposta da Administradora”).

O recebimento desta apresentação, da Consulta Formal, da Proposta da Administradora, bem como de qualquer documento a eles relacionados não representa oferta, convite, solicitação ou recomendação de aquisição de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou compra ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou para que seja realizada qualquer outra forma de investimento.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas e não foram sujeitas a qualquer procedimento de auditoria ou revisão. Algumas das informações financeiras podem ter derivado de demonstrações financeiras não auditadas. Uma parte significativa das informações contidas nesta apresentação se baseia nas estimativas ou expectativas da XP Vista Asset Management Ltda. (“Gestora”), e não há garantia de que estas estimativas ou expectativas serão concretizadas. As estimativas internas da Gestora não foram revisadas por especialista e a Gestora não pode garantir que um terceiro, fazendo uso de diferentes métodos de análise e cálculo de informações e dados de mercado, obteria os mesmos resultados.

As estimativas e projeções contidas nesta apresentação, na Proposta da Administradora, nos seus anexos e na Consulta Formal foram elaboradas pela Gestora e pela Capitânia Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Capitânia”), e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de terceiros independentes ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas nos referidos documentos derivam das opiniões da Gestora e da Capitânia e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos pela própria Gestora e/ou pela Capitânia, conforme o caso. Adicionalmente, tais documentos não contêm uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas e/ou qualquer outro título e/ou valor mobiliário, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas presentes nos referidos documentos serão alcançadas.

Não há garantia de que a proposta apresentada será efetivada e, ainda que seja, de que serão obtidos os resultados e objetivos esperados.

O Fundo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes desta apresentação, da Proposta da Administradora, dos seus anexos e da Consulta Formal, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data de suas divulgações.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Todas as opiniões e informações expressas nesta apresentação estão sujeitas a alterações e complementações sem aviso prévio.

Esta apresentação não se destina a ser considerada como aconselhamento para potenciais investidores em qualquer oferta de valores mobiliários futura e não constitui uma base para uma decisão de investimento informada. As informações contidas neste material não foram verificadas independentemente e não serão atualizadas.



ANEXO III



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 687 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP

PROPOSTA CAPITÂNIA

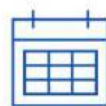
Março | 2024



CAPITÂNIA



R\$ 23,3 bilhões
sob gestão em 29/02/2024



20 Anos de história



51 Fundos de Investimento



+80 Distribuidores Ativos



+ de 540,000 Investidores



MQ1 Rating de Qualidade
emitido pela Moody's



43 Colaboradores,
sendo **35** na Gestora



20% Investidores Institucionais
80% Distribuidores Diversos

EQUIPE

35 profissionais com
9 anos de casa em média
e baixíssimo *turn over*.

Os Membros dos Comitês de Crédito e Imobiliário
trabalham juntos há **16 anos** em média.

COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Arturo Profili*

Christopher Smith, CFA

Andreia Golbspan

Monik Dourado

Leonardo Salles

Rogério Lino, CFA

Carlos Fernandes

Ariel Halaban

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*

Fábio Góes

Gustavo Moura

Pedro Lobo

Alexandre Alfer

Adriano Ribeiro

Vitor Pacheco

Gabriel Martins

Felipe Cateb

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*

Flavia Krauspenhar*

Camila Lupino

Lucieli Andrade

Matheus Cavalcanti

Gustavo Castillo

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*

Rafael Piccinini

Arthur Castro

Jorge Machado

Cleiton Rocha

Rafael Souza

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

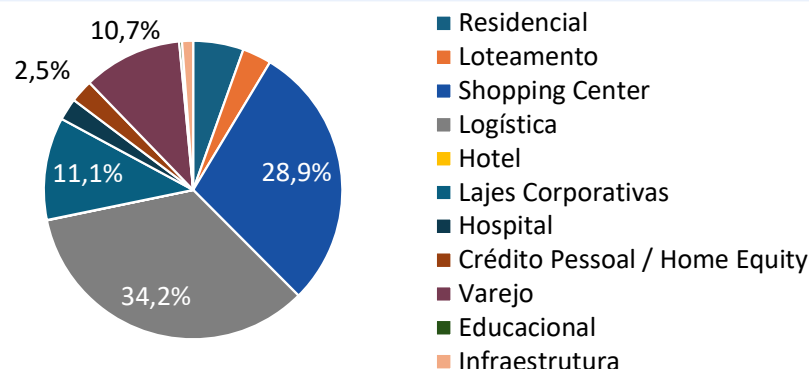
5 profissionais

(*) membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário

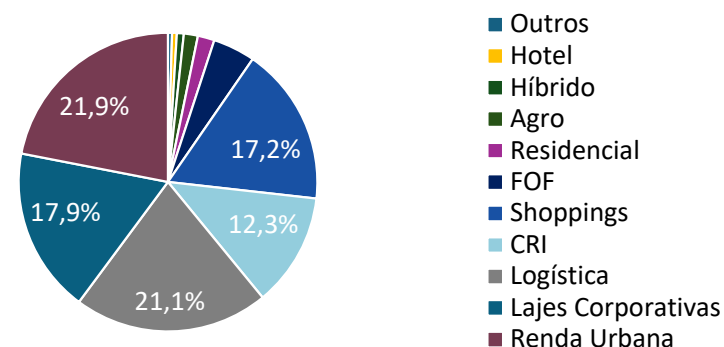
Histórico Capitânia – Crédito e Fundos Imobiliários

Capitânia acumula experiência desde agosto de 2009 com mais de **R\$ 28 bilhões em desembolsos de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos Imobiliários**, nos principais segmentos de imóveis comerciais.

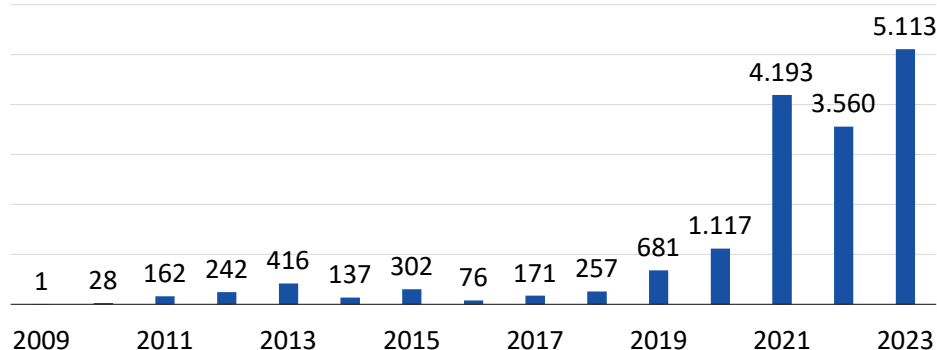
Desembolso por Segmento (CRIs)



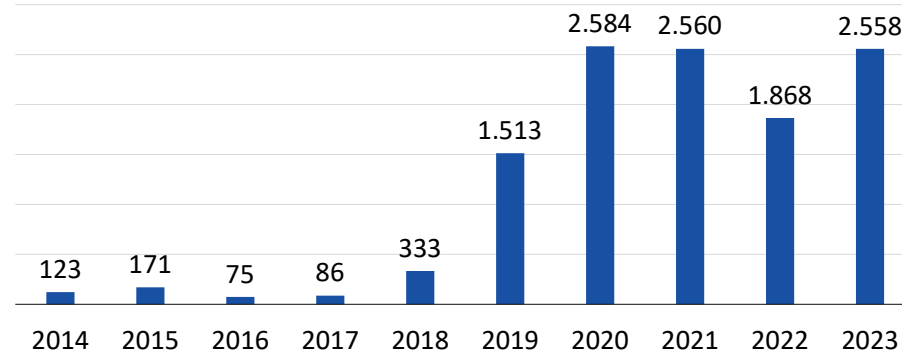
Desembolso por Segmento (FIIs)



Histórico Anual de Desembolso de CRIs (R\$MM)



Histórico Anual de Desembolso de FIIs (R\$MM)



O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO OU GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.



Portfólio Capitânia – Fundos de Tijolo

CAPITÂNIA SHOPPINGS – FII (CPSH11)

- Investimento em 8 shopping centers (Catarina Fashion Outlet, Iguatemi Fortaleza, Cidade Jardim, Praia de Belas, Ifashion, Boulevard Tatuapé, Metro Tatuapé e Parque Shopping Dom Pedro, totalizando mais de 25mil m² de ABL própria).
- Mais de R\$ 785MM em ativos.
- Ocupação média do portfólio de 95% e NOI de R\$ 2.000/m² nos últimos doze meses (data-base dez/23).

CAPITÂNIA OFFICE – FII (CPOF11)

- Investimento em 3 edifícios comerciais (Faria Lima Plaza, Oscar Freire Offices e Spot Leblon).
- Cerca de R\$ 400MM em ativos.
- Ativos novos, de excelente qualidade, nas melhores localizações e inquilinos com bom risco de crédito.

CAPITÂNIA LOGÍSTICO – FII (CPLG11)

- Fundo de Investimento imobiliário dedicado à propriedades logísticas.
- Primeira aquisição realizada em 2024, com o projeto *Built to Suit* para o Mercado Livre, com entrega prevista para julho/24.

- Gestão de **5 fundos imobiliários** com mais de **25 Ativos** dos segmentos de Shopping Centers, Lajes Corporativas e Galpões Logísticos.
- Mais de **R\$ 3,2bi geridos em ativos** imobiliários nos principais segmentos de ativos comerciais.



Portfólio Capitânia – Fundos de Tijolo

GENERAL SHOPPING E OUTLETS – FII (GSFI11)

- Investimento em 9 shopping centers e outlets (Unimart, Barueri, Bonsucesso, Sulucap, Outlet Premium SP, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium RJ, Outlet Premium Salvador, Outlet Premium Grande São Paulo)
- Cerca de R\$ 1,7Bi em ativos.
- Mai de 120mil m² de ABL própria.

- Gestão de **5 fundos imobiliários** com mais de **25 Ativos** dos segmentos de Shopping Centers, Lajes Corporativas e galpões logísticos.
- **Mais de R\$ 3,2bi geridos em ativos** imobiliários nos principais segmentos de ativos comerciais.

AJ MALLS – FII (AJFI11)

- Investimento em 06 shoppings do portfólio da Almeida Júnior – sendo eles: Continente Shopping, Balneário Shopping, Nações Shopping, Garten Shopping, Norte Shopping e Neumarkt Shopping.
- Cerca de R\$ 300MM em ativos
- ABL própria superior a 20mil m² e ocupação do portfólio acima de 90%.



Contexto da Proposta

- Fundo XP Properties FII possui, atualmente, **obrigações contratadas no âmbito de operações de securitização superiores a R\$ 500MM.**
- Valor de mercado do Fundo é **inferior a R\$ 200MM*.**
- **Dificuldade de absorção** da área vaga dos ativos de Alphaville.
- **Baixa liquidez para alienação** dos ativos de Alphaville, em razão do mercado local menos líquido e com elevada vacância no geral.
- Faria Lima Plaza, principal ativo do XPPR, **ainda está em período de maturação (ocupação e aluguel).**
- **Custo de condomínio e IPTU** das áreas vagas impacta negativamente o resultado do Fundo.
- **Necessidade de reestruturação** do ativo e passivo do Fundo, para melhor estrutura de capital.
- **Veículos de investimento geridos pela Capitânia** possuem **100% dos CRI lastreados em obrigações contraídas pelo XPPR*.**
- **Veículos de investimento geridos Capitânia** possuem, aproximadamente, **18% das cotas do XPPR*.**
- **CPOF11**, fundo de lajes corporativas da Capitânia, já possui **10% do Faria Lima Plaza e opção de aquisição de 5% adicionais.**



Potencial Transação | *Highlights*

- 1 Premissa de avaliação de 30% do FLP por, aproximadamente, R\$373MM. Proposta para aquisição de 75% das cotas de SPE titular da fração ideal de 40% das unidades autônomas que compõem o Empreendimento FL Plaza, equivalente à fração ideal de 30% do referido empreendimento. Veículos de investimento geridos pela Capitânia detêm 100% dos CRIs das séries 157ª, 158ª 258ª e, 264 da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, os quais possuem como lastro obrigações contraídas pelo XPPR.
- 2 Aprovação da Proposta em Assembleia Geral de Cotistas do XPPR. Veículos de investimento geridos pela Capitânia abster-se-ão de votar em qualquer assembleia de cotistas do XPPR11 que tenha por objeto alguma matéria proposta por tais veículos com relação à presente Transação, mas poderá votar em matérias propostas por terceiros.
- 3 Parte do pagamento será realizado mediante dação em pagamento, pelo Comprador ao Vendedor, da totalidade dos CRI da 157ª série da 4ª emissão da Virgo (saldo em 11/03/24 de aproximadamente R\$ 123MM).
- 4 Assunção do passivo correspondente ao saldo vincendo do CRI FL Plaza, cujo devedor é a SPE REC 2017, detentora da participação no FL Plaza (Saldo em 29/02/2024 de aproximadamente R\$ 192MM).
- 5 Pagamento de R\$ 40MM, a ser realizado em dinheiro ou mediante a entrega de novas cotas de emissão do Capitânia Office FII– Fundo de Investimento Imobiliário.
- 6 O valor correspondente ao Preço de Aquisição, descontados os valores indicados nos itens 3, 4 e 5, acima, atualizado monetariamente pela variação acumulada e positiva do IPCA-IBGE desde a data de celebração dos documentos definitivos da Transação até a data de efetivo pagamento, deverá ser pago em moeda corrente nacional no prazo de 6 (seis) meses contados da data de fechamento da Transação, ou em até 5 dias úteis após o registro do ato societário de dissolução da Sociedade junto à Junta Comercial competente, sendo válido o que ocorrer primeiro.
- 7 Sujeito ao fechamento da Transação o Comprador se compromete a subscrever cotas de emissão do Vendedor, em moeda corrente nacional, no montante mínimo de R\$ 35MM. Sendo certo que os recursos decorrentes da referida subscrição e integralização serão utilizados para realizar a recompra parcial dos direitos creditórios do XPPR que servem de lastro para determinados CRI.

* Valores aproximados

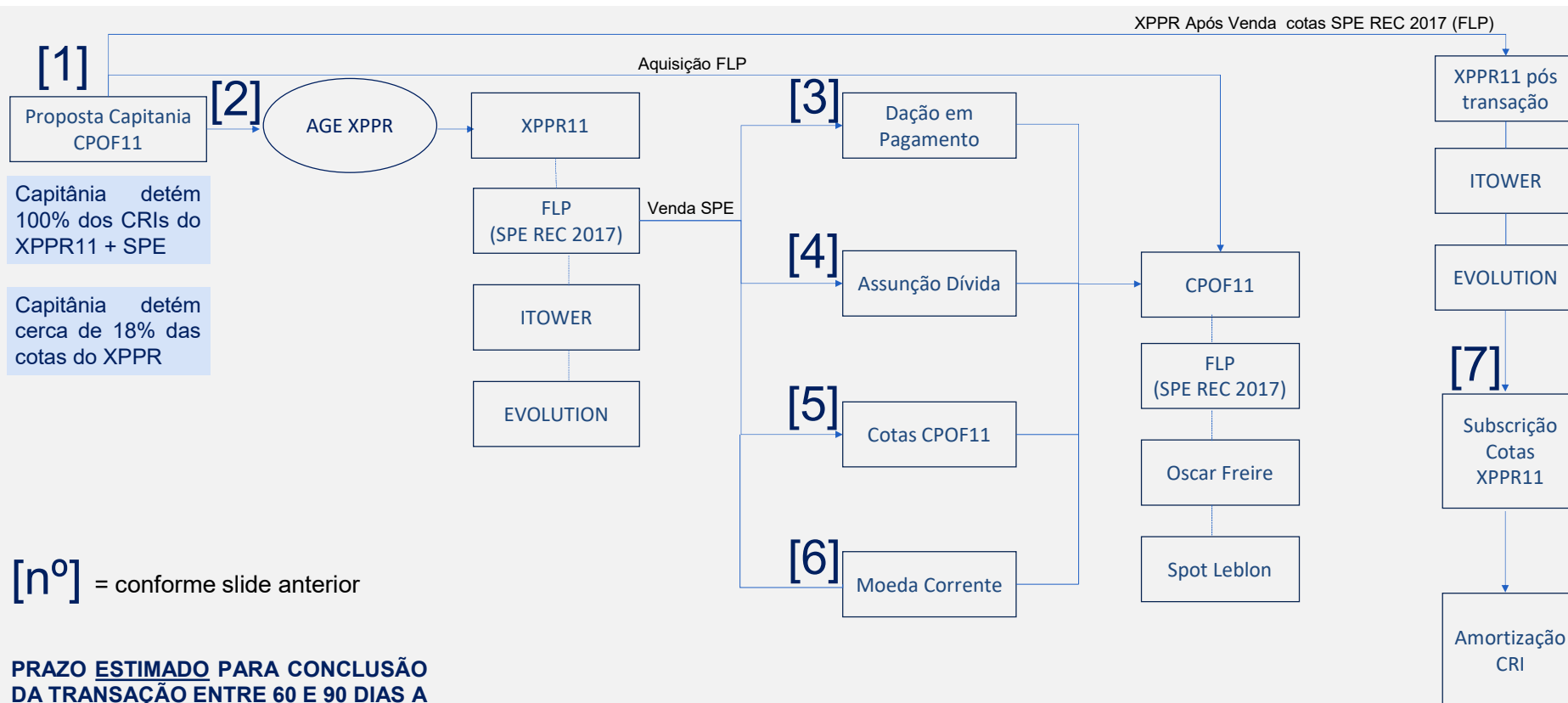
CAPITÂNIA OFFICE - FII



[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Potencial Transação | Highlights

Estrutura Proposta



[nº] = conforme slide anterior

PRAZO ESTIMADO PARA CONCLUSÃO DA TRANSAÇÃO ENTRE 60 E 90 DIAS A PARTIR DO ACEITE DA PROPOSTA





CAPITÂNIA OFFICE FII (CPOF11)

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS
20 anos

Capitânia Office FII – CPOF11

CNPJ:

48.916.699/0001-60

Início do Fundo:

04/01/2023

Administrador:

BTG Pactual DTVM

Público-Alvo:

Investidor Geral*

Gestor:

Capitânia Capital S/A

Classificação Anbima:

FII Híbrido

Taxa de Administração:

0,98% a.a. sobre o Patrimônio
Líquido

Taxa de Performance:

10% sobre o valor que exceder
IPCA + 6% a.a.

Número de Cotas:

1.734.737



Faria Lima Plaza

* Data-Base: informe mensal janeiro/2024

* Em processo de alteração para público geral

CAPITÂNIA OFFICE - FII



[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Capitânia Office FII – CPOF11

CPOF11 (INFORME MENSAL JAN/24)

Ativo:
R\$ 390MM

Obrigações por Aquisições:
R\$ 187MM

Patrimônio Líquido:
R\$ 202MM

03
Ativos

12.100m²
ABL Própria

+10
Locatários

CPOF11 (PÓS TRANSAÇÃO), de acordo com estimativas da Capitânia)

Ativo:
R\$ 760MM

Obrigações por Aquisições:
R\$ 380MM

Patrimônio Líquido:
R\$ 380MM

03
Ativos

24.500m²
ABL Própria

+10
Locatários

Não há garantia de que a proposta apresentada será efetivada e, ainda que seja, de que serão obtidos os resultados e objetivos esperados.



Oscar Freire Offices

* Data-Base: informe mensal janeiro/2024. Valores arredondados.



Linha do Tempo



Linha do Tempo



* Número de cotas na data-base da transação





Localização

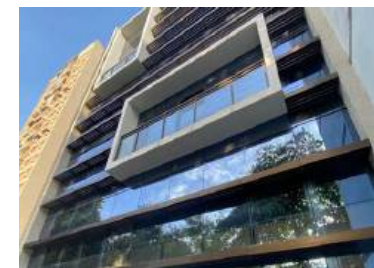
- Ativos localizados nas melhores regiões das cidades de SP e de RJ
- Faria Lima, Jardins e Leblon

Qualidade

- Ativos recém entregues ou reformados
- Excelentes especificações técnicas
- Certificações ambientais na maior parte dos ativos (exceto Ed. Spot Leblon)
- Inquilinos de primeira linha

Preço de Aquisição

- Preço em linha ou abaixo do custo de reposição
- Parcelamento do preço em todos os ativos adquiridos
- Recebimento integral do aluguel desde o primeiro pagamento



Portfólio Após Transação

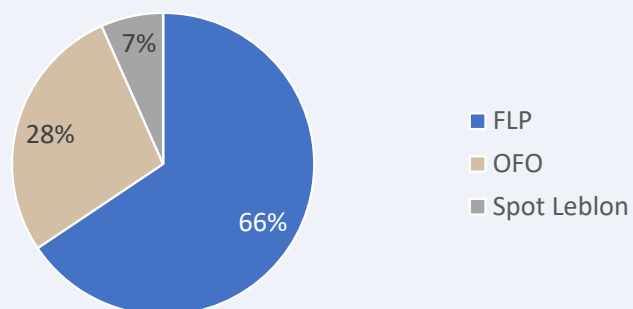


ATIVO:	FARIA LIMA PLAZA	OSCAR FREIRE OFFICES	SPOT LEBLON
Localização:	Faria Lima - SP	Jardins - SP	Leblon - RJ
ABL Total:	41.464,34m ²	5.265,57m ²	2.600m ²
Participação CPOF:	10% (atuais) + 30% (proposta)	100%	100%
Ocupação:	69%	100%	68%
Inauguração:	2021	2022	2015 / 2023
Aluguel/m ² :	R\$ 180	R\$156	R\$245
Aquisição:	R\$140MM + R\$373MM	R\$125MM	R\$78,3MM
R\$/m ² (VP):	R\$28.000 R\$ 30.000	R\$21.100	R\$29.000

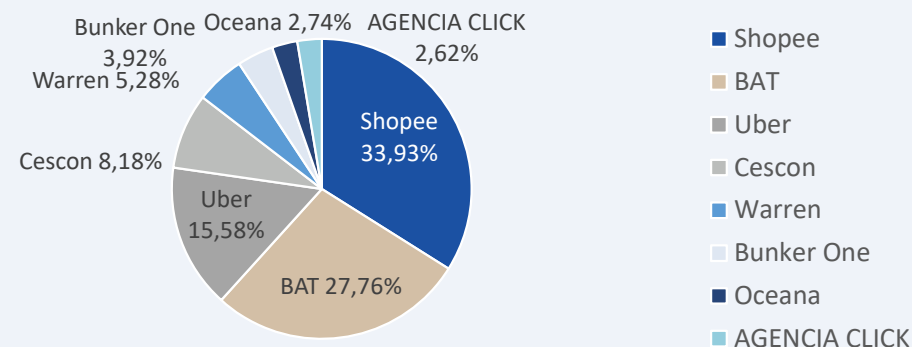


Portfólio Após Transação

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% da receita de fevereiro*)



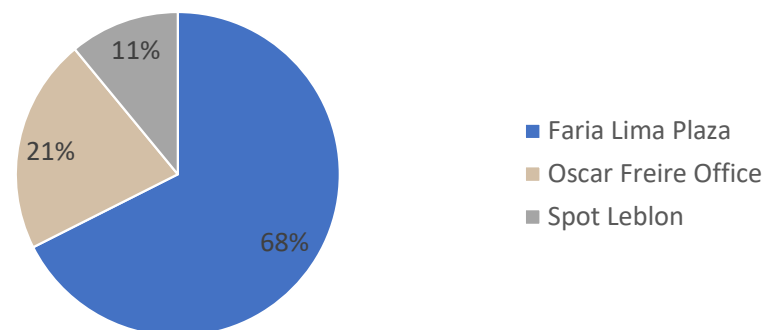
ALOCAÇÃO POR LOCATÁRIO (% da receita de fevereiro*)



PRINCIPAIS LOCATÁRIOS



ÁREA BRUTA LOCÁVEL POR ATIVO



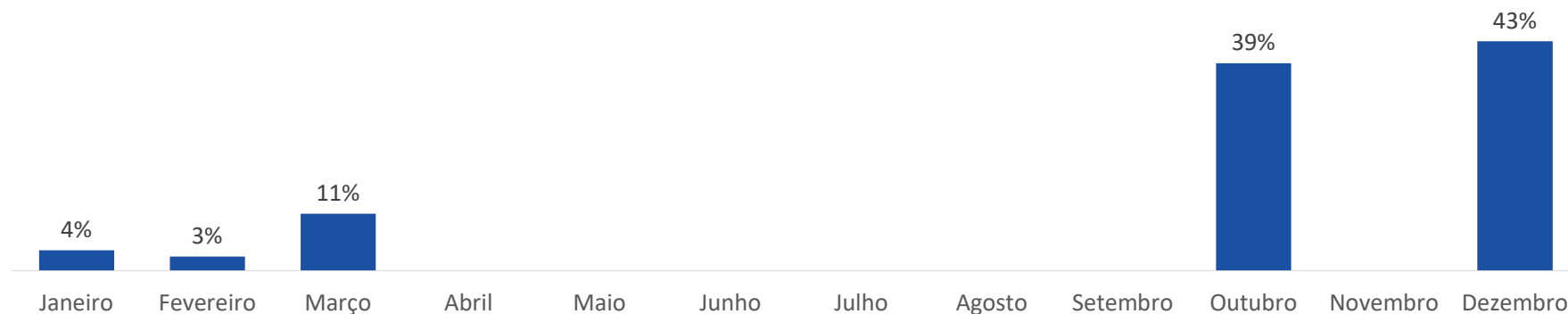
NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A PROPOSTA APRESENTADA SERÁ EFETIVADA E, AINDA QUE SEJA, DE QUE SERÃO OBTIDOS OS RESULTADOS E OBJETIVOS ESPERADOS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

*Existem locatários em período de carência contratual

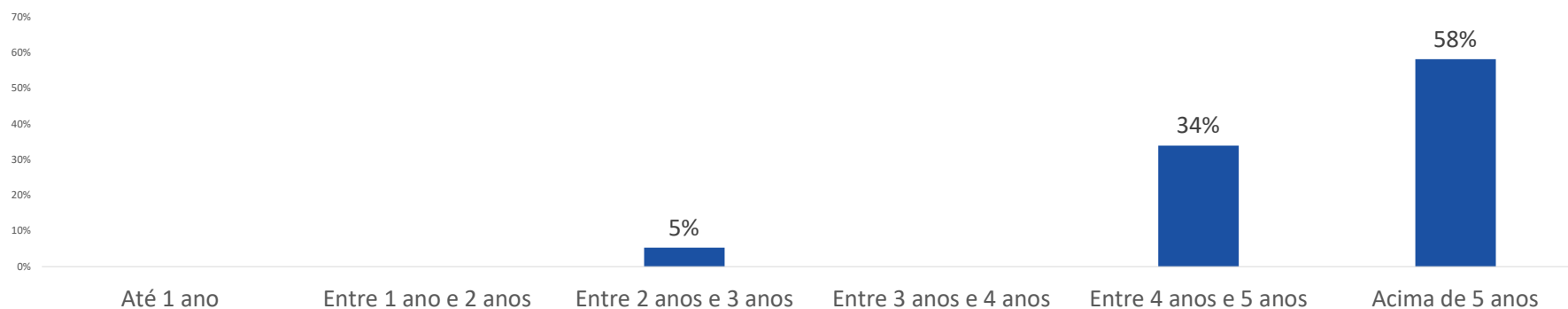


Portfólio Após Transação

MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% da receita de fevereiro)



PRAZO REMANESCENTE DOS CONTRATOS (% da receita de fevereiro)



NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A PROPOSTA APRESENTADA SERÁ EFETIVADA E, AINDA QUE SEJA, DE QUE SERÃO OBTIDOS OS RESULTADOS E OBJETIVOS ESPERADOS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

*Existem locatários em período de carência contratual

CAPITÂNIA OFFICE - FII



[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

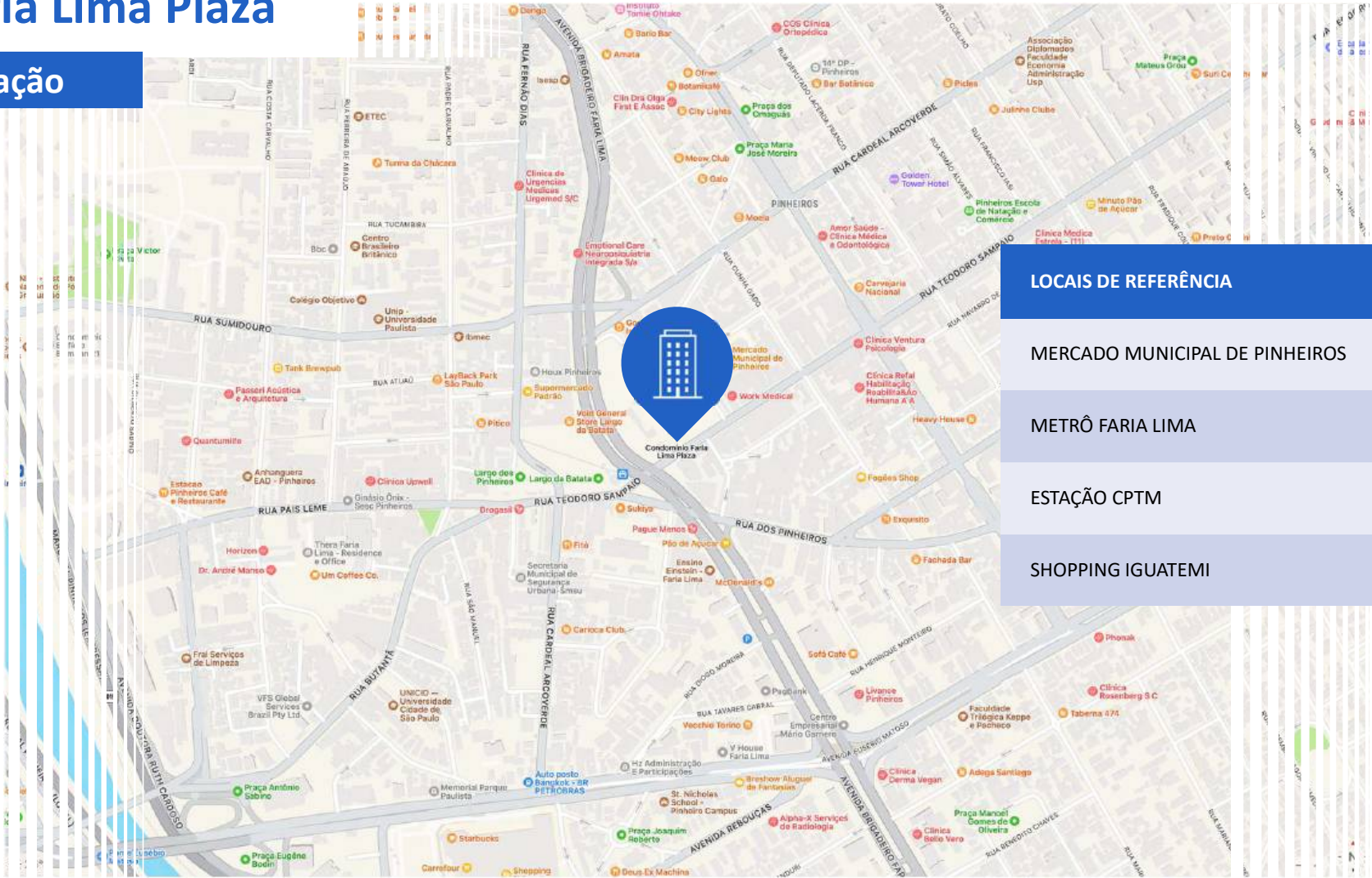


Ed. Faria Lima Plaza



Ed. Faria Lima Plaza

Localização

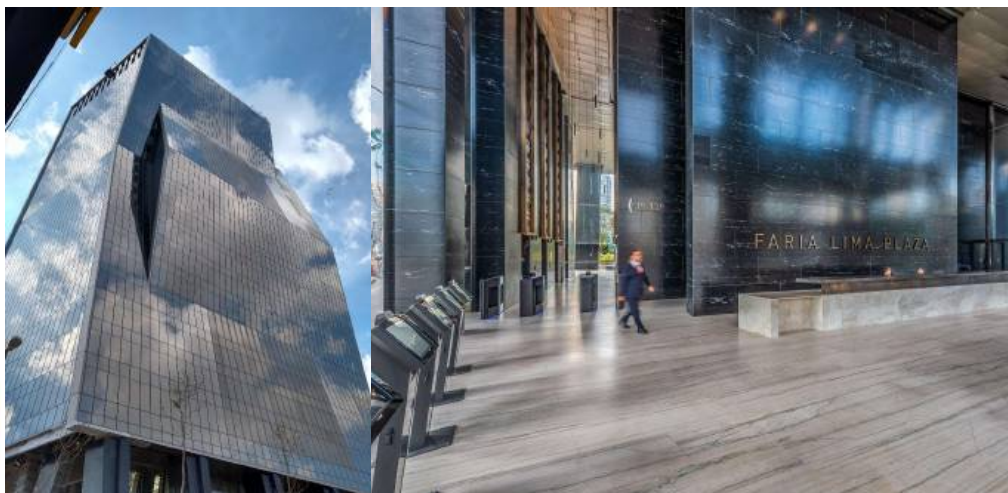


LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
MERCADO MUNICIPAL DE PINHEIROS	50 M
METRÔ FARIA LIMA	50 M
ESTAÇÃO CPTM	1 KM
SHOPPING IGUATEMI	1,3 KM

Ed. Faria Lima Plaza

INFORMAÇÕES E PREMISSAS

- Ocupação atual de aproximadamente 69%
- Aluguel de face vigente próximo R\$ 170/m² com potencial *upside*
- Custo de condomínio e IPTU em linha com edifícios comparáveis
- Premissa de novas locações pelo valor de R\$ 180,00/m² com crescimento real ao longo dos próximos anos
- Estabilização da ocupação em 2024



FARIA LIMA PLAZA

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 949

Ano de Entrega: 2021

ABL Total: 40,937m²

Número de Pavimentos: 20 pavimentos

Vagas Estacionamento: 1.072

Amenidades: Vestiário, Bicletário, Restaurante, carregadores para veículos elétricos

ABL Adquirida: 10% da fração ideal + Proposta para 30% da fração ideal

Ocupação Atual: 69%

Área Andar Tipo: 2,042m²

Heliponto: Sim

Gerador: Sim

Arquitetura: Kohn Pedersen Fox Associates (KPF)

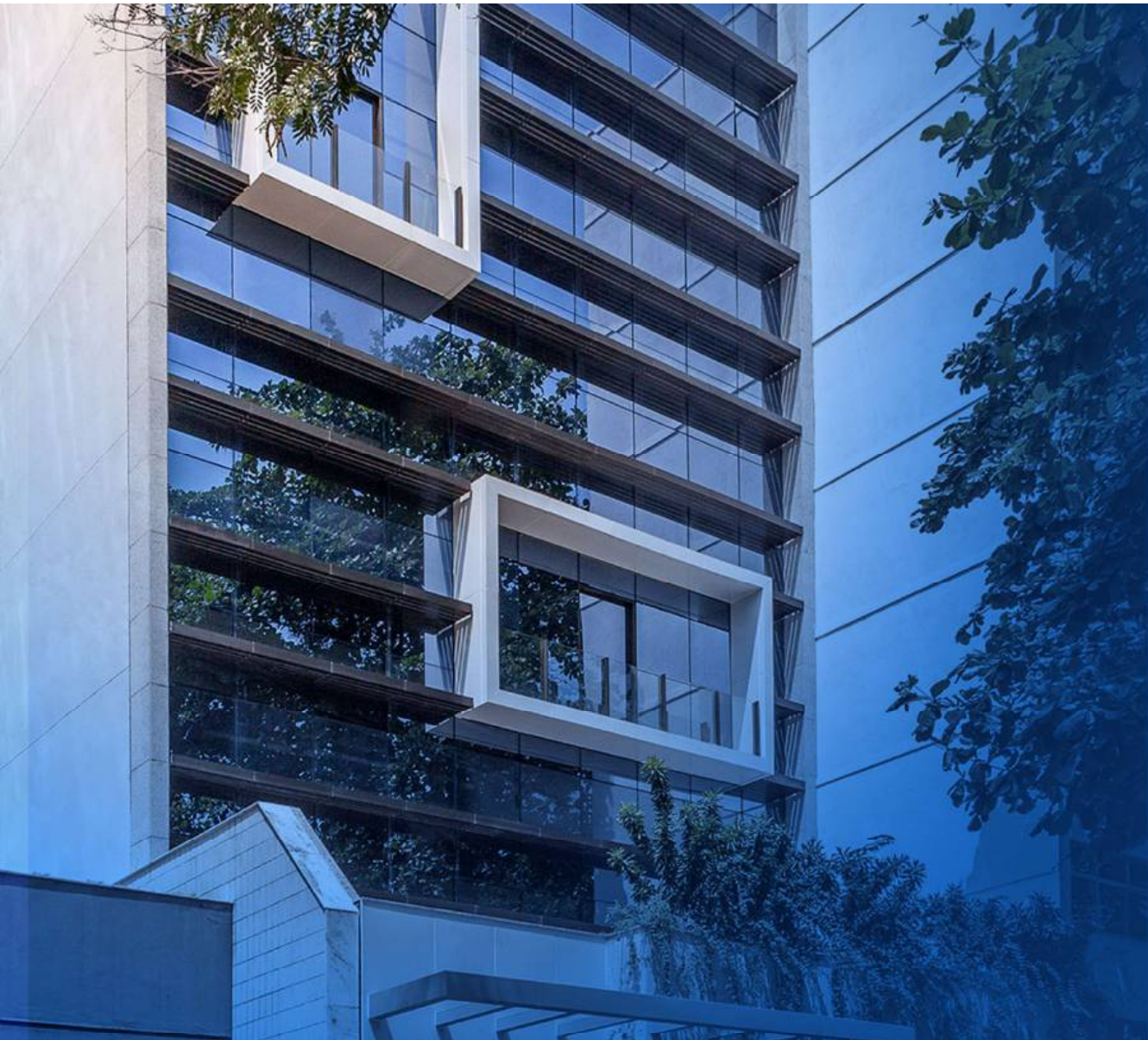


Ed. Faria Lima Plaza

TESE DE INVESTIMENTO

- *Trophy Asset* localizado no principal eixo de crescimento da cidade de SP.
- Ótima acessibilidade, próximo de algumas das principais vias de acesso da capital (Marginal Pinheiros, Av. Rebouças, Av Brigadeiro Faria Lima, etc). Além de estar localizado a poucos metros de distância das estações de trem e metrô.
- Aquisição com parcelamento semestral, sem correção monetária e direito à receita integral do aluguel da participação desde o primeiro mês.
- Valor presente líquido (VPL) da aquisição de 10% estimado em R\$ 28.000/m².



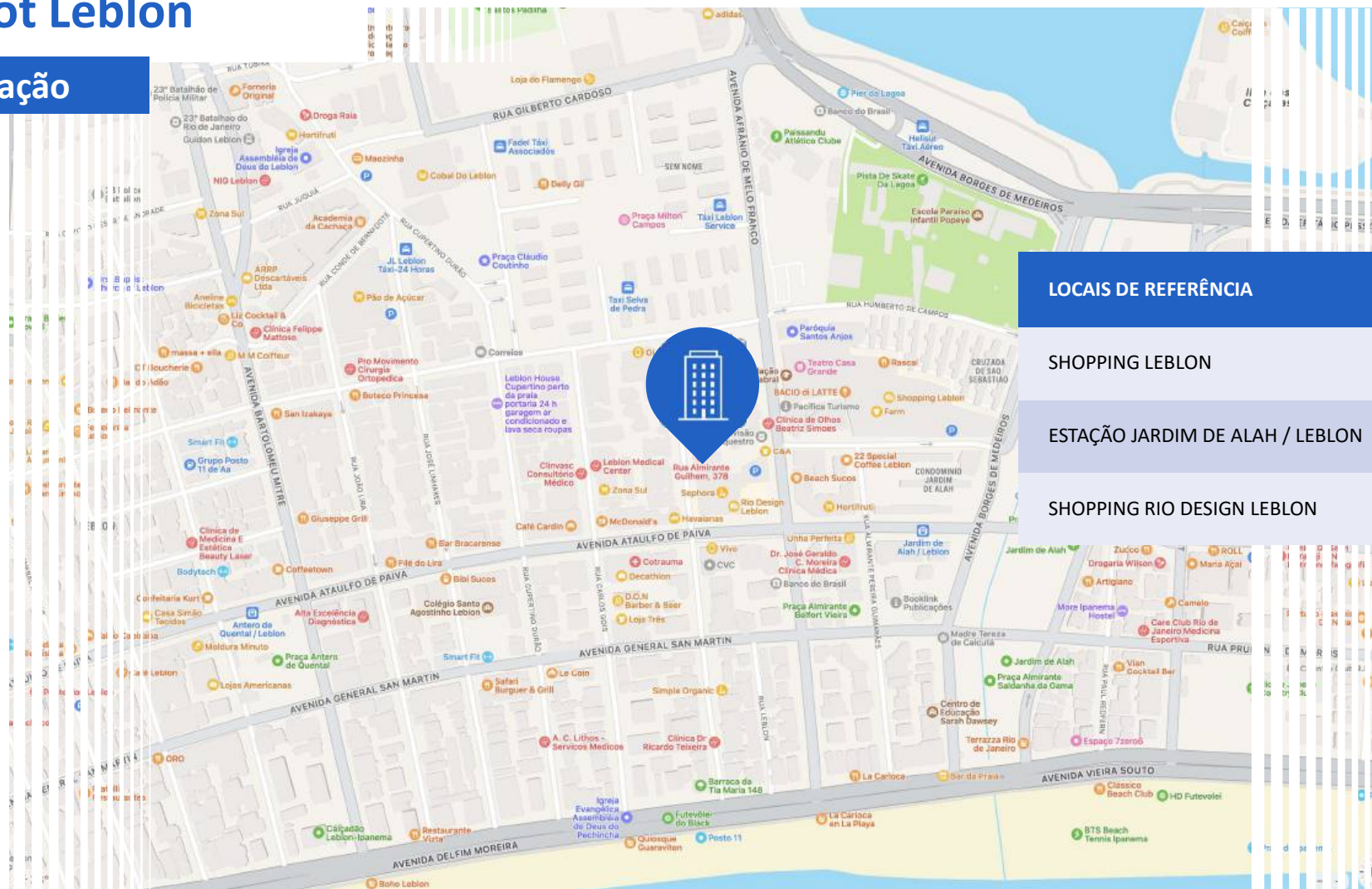


Ed. Spot Leblon



Ed. Spot Leblon

Localização



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
SHOPPING LEBLON	50 M
ESTAÇÃO JARDIM DE ALAH / LEBLON	100 M
SHOPPING RIO DESIGN LEBLON	50 M

Ed. Spot Leblon

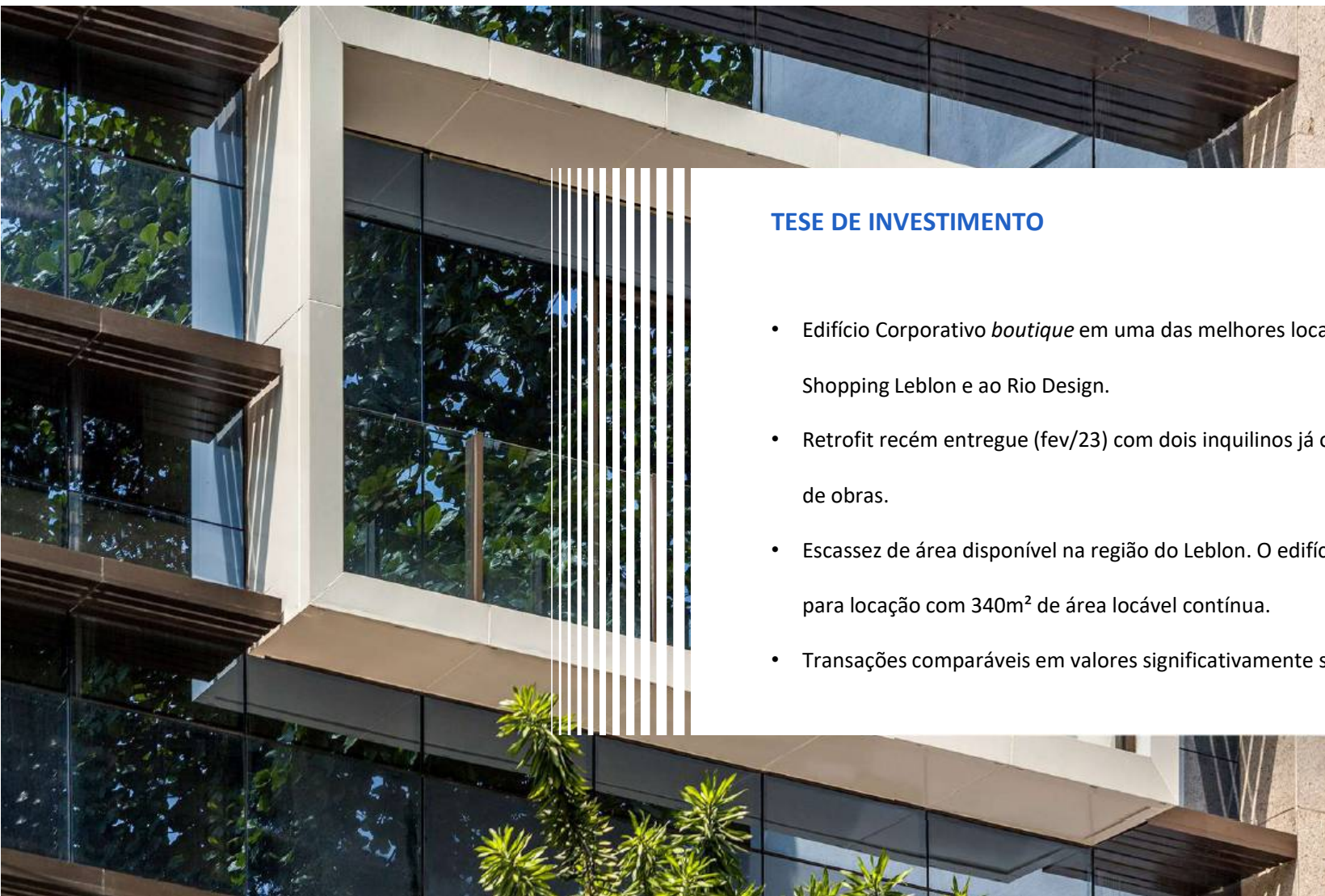
INFORMAÇÕES E PREMISSAS

- Locação para empresas do setor de Óleo & Gás e Financeiro.
- Aluguel do Leblon atualmente em patamar superior a R\$ 250/m²
- Vacância de apenas dois andares e meio, com premissa de locação no 1S24
- Concessão de carência e descontos em linha com o mercado
- Estabilização da ocupação em 2024 com crescimento gradual da receita de aluguel ao longo dos próximos anos.



ED. SPOT LEBLON	
Endereço:	Rua Almirante Guihelm, 378 – Leblon - RJ
Ano de Entrega:	2015 (retrofit em 2023)
ABL Total:	2. 600m²
ABL Adquirida:	2.600m²
Ocupação Atual:	68%
Aluguel Base:	R\$ 245,00 / m²
Área Andar Tipo:	336m² - 344m²
Gerador:	Sim
# Vagas Estacionamento:	32

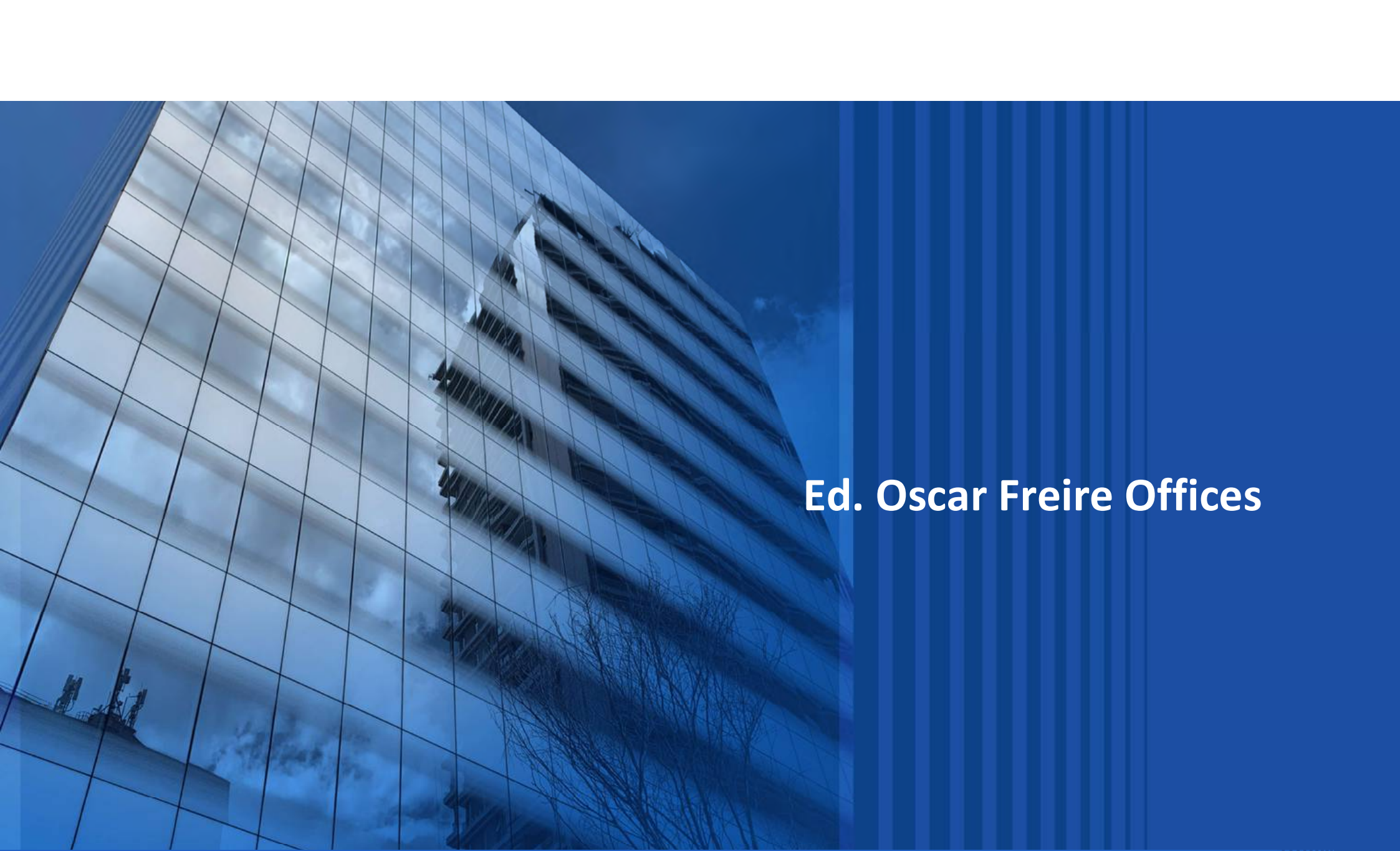




TESE DE INVESTIMENTO

- Edifício Corporativo *boutique* em uma das melhores localizações da Zona Sul. Próximo ao Shopping Leblon e ao Rio Design.
- Retrofit recém entregue (fev/23) com dois inquilinos já ocupando o edifício e dois em período de obras.
- Escassez de área disponível na região do Leblon. O edifício é um dos únicos a oferecer andares para locação com 340m² de área locável contínua.
- Transações comparáveis em valores significativamente superiores (acima de R\$ 35.000/m²)



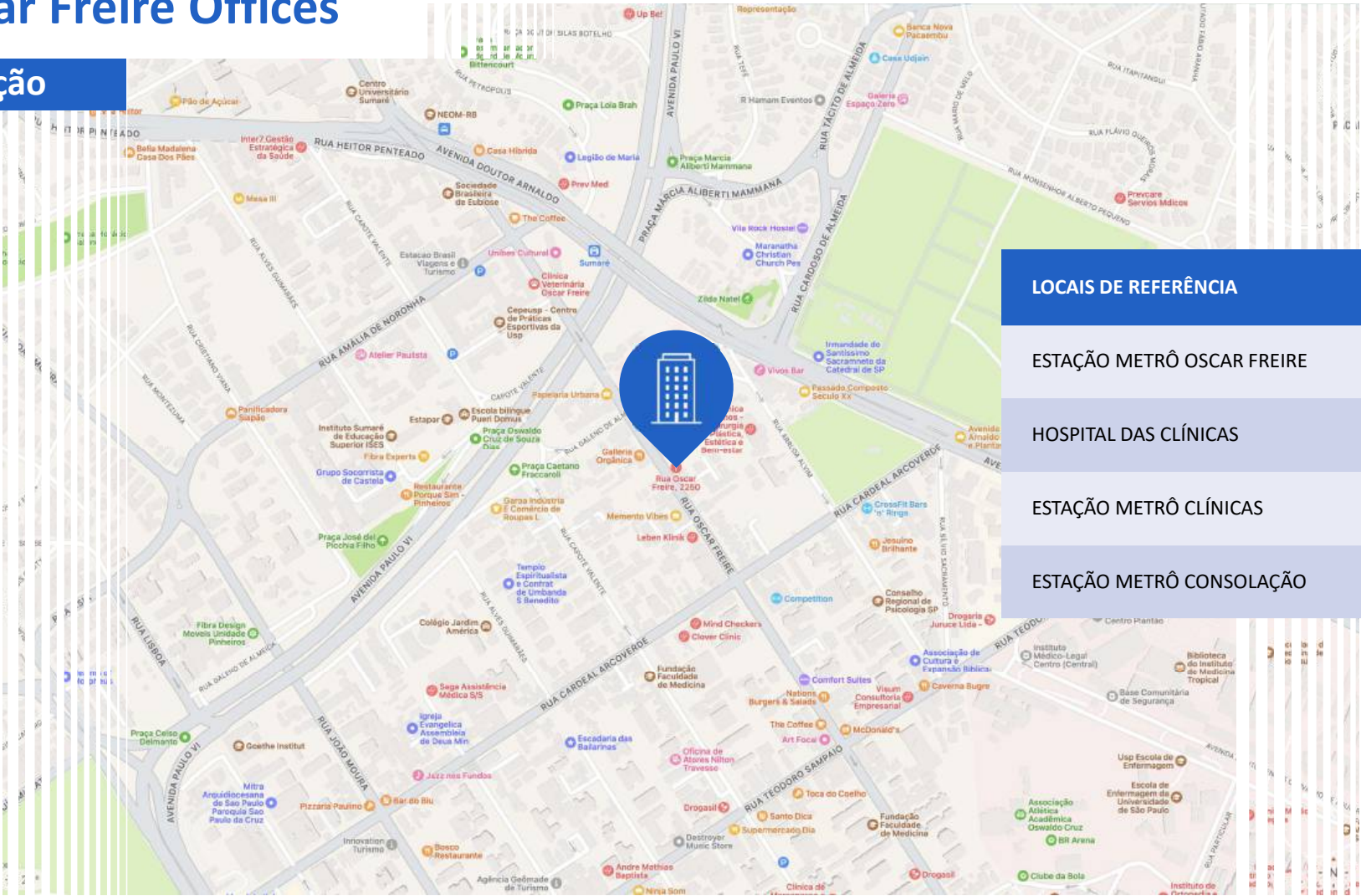


Ed. Oscar Freire Offices



Ed. Oscar Freire Offices

Localização



LOCAIS DE REFERÊNCIA	DISTÂNCIA
ESTAÇÃO METRÔ OSCAR FREIRE	40 M
HOSPITAL DAS CLÍNICAS	100 M
ESTAÇÃO METRÔ CLÍNICAS	700 M
ESTAÇÃO METRÔ CONSOLAÇÃO	2 KM

Ed. Oscar Freire Offices

INFORMAÇÕES E PREMISSAS

- Edifício comercial de alto padrão, recém entregue e desenvolvido pela Tishman Speyer
- Excelente localização, a poucos metros do Metrô Oscar Freire
- 100% locado para multinacional de grande porte, com contrato de locação com prazo de dez anos.
- Loja comercial alugada para renomado restaurante, com inauguração prevista para março de 2024.



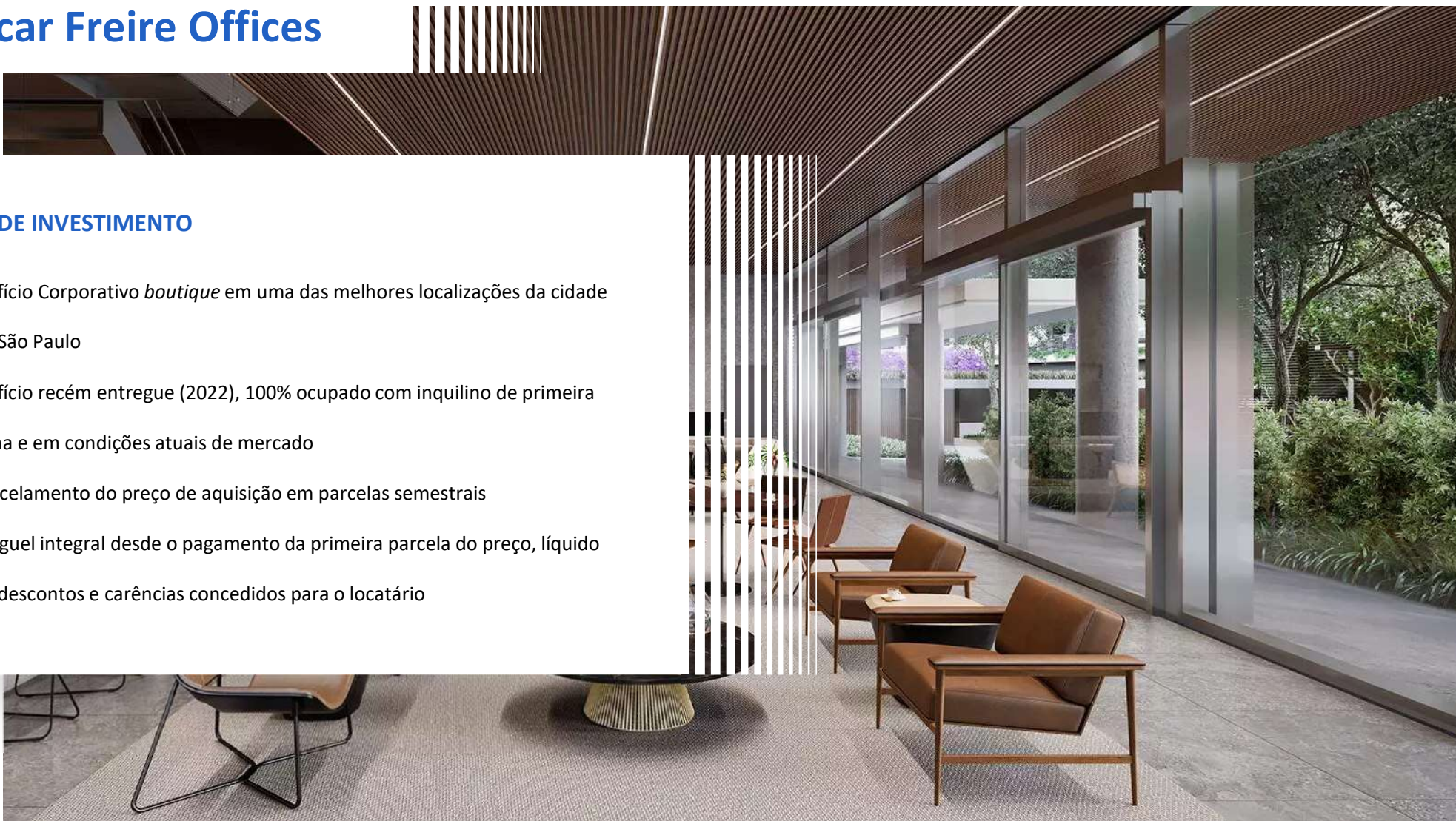
ED. OSCAR FREIRE OFFICES	
Localização:	Av. Rebouças 1.111 – Jardins - SP
Andares:	8 pavimentos + loja + rooftop
Ano de Entrega:	2022
Arquitetos:	Aflalo/ Gasperini Arquitetos
ABL BOMA:	4,745m² + 519,80m² (loja Rua Chabad)
ABL BOMA por andar	580m²
Pé direito (piso a piso)	3,95m
Sustentabilidade:	Concebido para Leed Gold
Estacionamento:	19 vagas para carro (carregadores elétricos)
Amenidades:	Vagas bicicletas, vestiários
Acessibilidade:	20m da Estação Oscar Freire do Metrô



Ed. Oscar Freire Offices

TESE DE INVESTIMENTO

- Edifício Corporativo *boutique* em uma das melhores localizações da cidade de São Paulo
- Edifício recém entregue (2022), 100% ocupado com inquilino de primeira linha e em condições atuais de mercado
- Parcelamento do preço de aquisição em parcelas semestrais
- Aluguel integral desde o pagamento da primeira parcela do preço, líquido de descontos e carências concedidos para o locatário



31

Estudo de Viabilidade

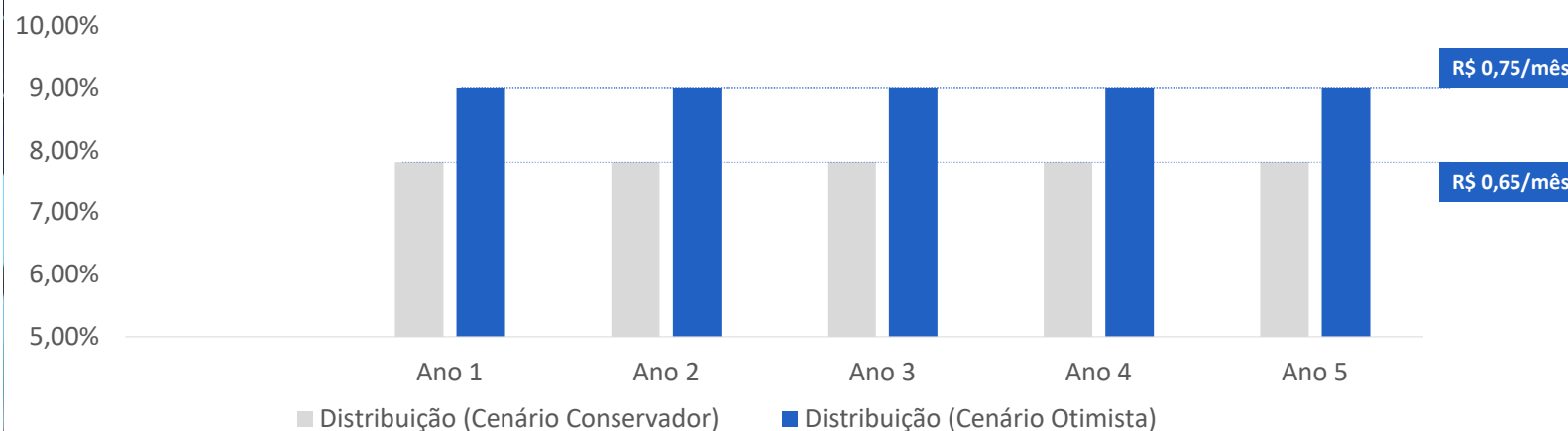
FARIA LIMA PLAZA	
Occ Atual	69%
Occ 2024	100%
Aluguel Base:	R\$ 180/m ²
Crescimento Real:	Sim

SPOT LEBLON	
Occ Atual	68%
Occ 2024	100%
Aluguel Base:	R\$ 245/m ²
Crescimento Real:	Sim

OSCAR FREIRE OFFICE	
Occ Atual	100%
Occ 2024	100%
Aluguel Base:	R\$ 156/m ²
Crescimento Real:	Não

PROJEÇÃO MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/Cota)

Os números apresentados abaixo são uma projeção e não devem ser interpretados como uma promessa de rendimentos, uma vez que podem ser impactados (para cima ou para baixo) por diversos fatores como novas aquisições, Investimentos, etc.



NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A PROPOSTA APRESENTADA SERÁ EFETIVADA E, AINDA QUE SEJA, DE QUE SERÃO OBTIDOS OS RESULTADOS E OBJETIVOS ESPERADOS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Este material foi preparado exclusivamente como material de suporte para melhor compreensão, pelos cotistas do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), da ordem do dia objeto da consulta formal do Fundo (“Consulta Formal”), bem como da proposta da administradora e da gestora (“Proposta da Administradora”).

O recebimento desta apresentação, do Consulta Formal, da Proposta da Administradora, bem como de qualquer documento a eles relacionados não representa oferta, convite, solicitação ou recomendação de aquisição de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou compra ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou para que seja realizada qualquer outra forma de investimento.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas e não foram sujeitas a qualquer procedimento de auditoria ou revisão. Algumas das informações financeiras podem ter derivado de demonstrações financeiras não auditadas. Uma parte significativa das informações contidas nesta apresentação se baseia nas estimativas ou expectativas da Capitânia Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Capitânia”), e não há garantia de que estas estimativas ou expectativas serão concretizadas. As estimativas internas da Capitânia não foram revisadas por especialista e a Capitânia não pode garantir que um terceiro, fazendo uso de diferentes métodos de análise e cálculo de informações e dados de mercado, obteria os mesmos resultados.

As estimativas e projeções contidas nesta apresentação, foram elaboradas pela Capitânia e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de terceiros independentes ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas nos referidos documentos derivam das opiniões da Capitânia e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos pela própria Capitânia e são de sua exclusiva responsabilidade. Adicionalmente, tais documentos não contêm uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas do Fundo ou em quaisquer títulos ou valores mobiliários, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas presentes nos referidos documentos serão alcançadas.

Não há garantia de que a proposta apresentada será efetivada e, ainda que seja, de que serão obtidos os resultados e objetivos esperados.

O Fundo, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a XP Vista Asset Management Ltda. e a Capitânia não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes desta apresentação, da Proposta da Administradora, dos seus anexos e da Consulta Formal, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data de suas divulgações.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO OU GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

Todas as opiniões e informações expressas nesta apresentação estão sujeitas a alterações e complementações sem aviso prévio.

Esta apresentação não se destina a ser considerada como aconselhamento para potenciais investidores em qualquer oferta de valores mobiliários futura e não constitui uma base para uma decisão de investimento informada. As informações contidas neste material não foram verificadas independentemente e não serão atualizadas.





EXCELÊNCIA EM CRÉDITO PRIVADO,
IMOBILIÁRIO, INFRAESTRUTURA E AGRO

www.capitaniainvestimentos.com.br
invest@capitaniainvestimentos.com.br
+55 11 2853-8888





As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. “A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.” Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Há fundos que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento ou que aplicam em fundo de investimento que utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo.

Não há garantia de que os fundos multimercados e renda fixa terão o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

