

## 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 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 CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES E QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS (“SPA”) para a alienação de 75% (setenta e cinco 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 m<sup>2</sup> (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 Transação está em consonância com o sumário de decisões publicado em 09/04/2024 na CVM (“Sumário de Decisões”).

O Fundo atribuiu o valor de R\$ 373.170.000,00 (trezentos e setenta e três milhões e cento e setenta mil reais) à fração ideal de 30,00% (trinta por cento) dos EDIFÍCIO FARIA LIMA PLAZA (“Valor de Aquisição”), e ainda está sujeito a certas condições precedentes estabelecidas no SPA para que a Transação seja efetivamente concluída. Considerando que a Companhia possui um passivo 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 preço a ser pago pelas ações da Companhia será o Valor de Aquisição descontado do valor do CRI FL Plaza (“Preço Líquido de Aquisição”), que será pago da seguinte forma, após o cumprimento de determinadas condições precedentes estabelecidas nos Documentos:

- 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

- “Tower da 157ª Série”), os quais são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo Companhia de Securitização (“Parcela CRI”);
- II. pagamento em moeda corrente nacional 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 (“Parcela Fechamento”);
- III. o saldo remanescente, correspondente ao Preço Líquido de Aquisição, deduzidas a Parcela CRI e a Parcela Fechamento, devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA desde a presente data até a data do efetivo pagamento, será pago em moeda corrente nacional em até 6 (seis) meses contados da data de fechamento (“Parcelas Finais”, em conjunto com a Parcela Fechamento e a Parcela CRI, as “Parcelas”, e, cada parcela individualmente, uma “Parcela do Preço”).

Conforme o Fato Relevante divulgado na CVM no dia 23/03/2023, 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” (“CVC”), por meio do qual Comprador se comprometeu a comprar a fração ideal de 10% (dez por cento) do EDIFÍCIO FARIA LIMA PLAZA, sendo que o CVC será 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, simplificando a operacionalização da transação prevista no CVC. Com isso, o SPA considerará a venda de 100% das ações de emissão da Companhia, sendo certo que os termos do CVC, principalmente preço, não serão alterados e deverão ser integralmente cumpridos pelo Comprador.

O fechamento da Transação, considerando 100% das ações de emissão da Companhia, do ponto de vista do Gestor, reduz substancialmente as obrigações financeiras do Fundo e traz consigo maior equilíbrio à estrutura de capital, conforme exposto no Anexo I abaixo. O Anexo I demonstra também os impactos projetados no ativo, passivo e patrimônio líquido do Fundo após a Transação. Na medida em que as condições precedentes para a realização da Transação sejam cumpridas, o mercado será tempestivamente comunicado. Cabe ressaltar que a Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo.

São Paulo, 19 de setembro de 2024.

## **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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

## Anexo I

As informações contidas abaixo foram preparadas com base no Informe Mensal do XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) referente a agosto 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 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: 31/08/2024	Valor (R\$)
<b>Passivo<sup>1</sup>   Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar</b>	<b>418.087.862,89</b>
<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>414.274.016,71</b>
> CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo	124.116.242,28
> CRI da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo	53.825.757,75
> CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo	236.332.016,68
<b>Outros valores a pagar<sup>2</sup></b>	<b>3.813.846,18</b>
<b>Ativo   Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber</b>	<b>-23.482.033,90</b>
<b>Total mantido para as Necessidades de Liquidez</b>	<b>-10.056.718,09</b>
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa	-10.056.718,09
<b>Valores a Receber</b>	<b>-13.425.315,81</b>
Contas a Receber por Venda de Imóveis	-12.300.000,00
Outros Valores a Receber <sup>3</sup>	-1.125.315,81
<b>"Ajustes"   Contas a receber, Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>105.140.311,70</b>
<b>Contas a receber<sup>4</sup></b>	<b>-70.349.310,00</b>
<b>Total mantido para as Necessidades de Liquidez</b>	<b>-8.712.379,08</b>
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa na REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.	-6.207.242,03
Fundo de Reserva do CRI 21F0097247 da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo mantida na REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A.	-2.505.137,05
<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>	<b>184.202.000,78</b>
> CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo	184.202.000,78
<b>Passivos Líquidos pré-Transação CPOF</b>	<b>499.746.140,69</b>
<b>Transação CPOF   Volume da Transação</b>	<b>-408.170.000,00</b>
<b>Valor de Aquisição, nos termos da Carta de Intenções<sup>5</sup></b>	<b>-373.170.000,00</b>
CRI da 4ª emissão da 258ª série de emissão da Virgo	-184.202.000,78
Dação em pagamento, pelo Comprador ao Vendedor, da totalidade dos CRI da 4ª emissão da 157ª série de emissão da Virgo	-124.116.242,28
Cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor <sup>6</sup>	-40.000.000,00
Saldo Remanescente	-24.851.756,94
<b>Subscrição de cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00<sup>7</sup></b>	<b>-35.000.000,00</b>
<b>Passivos Líquidos pós-Transação</b>	<b>91.576.140,69</b>

Cálculo Gerencial do PL Pós Transação   Data-base: 31/08/2024		Valor (R\$)
<b>Total do Ativo</b>		<b>637.085.839,25</b>
<b>Ativo   Total mantido para as Necessidades de Liquidez e Valores a Receber</b>		<b>23.482.033,90</b>
<b>Total mantido para as Necessidades de Liquidez</b>		10.056.718,09
Disponibilidades e Fundos de Renda Fixa		10.056.718,09
<b>Valores a Receber</b>		13.425.315,81
Contas a Receber por Venda de Imóveis		12.300.000,00
Outros Valores a Receber <sup>3</sup>		1.125.315,81
<b>Total investido</b>		<b>478.402.738,41</b>
Imóveis para Renda Acabados		478.402.738,41
<b>Contas a receber</b>		<b>70.349.310,00</b>
<b>Total mantido para as Necessidades de Liquidez</b>		<b>64.851.756,94</b>
Pagamento em dinheiro ou cotas de emissão do Comprador a serem subscritas pelo Vendedor		40.000.000,00
Saldo Remanescente		24.851.756,94
<b>Total do Passivo</b>		<b>258.971.620,61</b>
<b>Passivo   Obrigações por Securitização de Recebíveis e Outros valores a pagar</b>		<b>293.971.620,61</b>
<b>Obrigações por securitização de recebíveis</b>		290.157.774,43
> CRI 20L0456719 da 4ª emissão da 158ª série de emissão da Virgo		53.825.757,75
> CRI 21F0097589 da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo		236.332.016,68
<b>Outros valores a pagar</b>		3.813.846,18
<b>Subscrição de cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00</b>		<b>-35.000.000,00</b>
<b>PL Estimado após a Transação</b>		<b>378.114.218,64</b>

<sup>1</sup>O valor de "Adiantamento por venda de imóveis" contido no Informe Mensal de 31/08/2024 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.

<sup>2</sup>O 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).

<sup>3</sup>Fundo de Reserva do CRI da 4ª emissão da 264ª série de emissão da Virgo.

<sup>4</sup>O 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.

<sup>5</sup>O 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\$ 184.202.000,78), ou seja, R\$ 188.967.999,22.

<sup>6</sup>Posteriormente 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.

<sup>7</sup>A Transação contempla também, sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes, uma obrigação de o Comprador subscrever cotas de emissão do Vendedor no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões). Os 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).*