

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 constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, vem por meio deste comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que, conforme Fato Relevante já divulgado ao mercado, em 18 de dezembro de 2020, celebrou com a **HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.598.815/0001-94 (“Vendedora”):

(a) o Contrato de Compra e Venda de Ações (“SPA iTower”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC 2018 II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.587.763/0001-41 (“REC 2018”), de titularidade da Vendedora, e, por conseguinte, da totalidade das cotas de emissão da SF250 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.834.978/0001-94 (“SF250”, e quando em conjunto com a REC 2018, doravante designadas “SPEs iTower”), sendo a REC 2018 titular e legítima proprietária de 100% (cem por cento) do capital social da SF250 e do domínio útil das unidades localizadas no 1º ao 15º andares e das unidades nº 1.601 e 1.602 localizadas no 16ª andar, todas do Subcondomínio Torre, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado na Alameda Xingu, nº200/350, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objetos da matrículas nº 161.223 a 161.284, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo (“iTower”); e,

(b) o Contrato de Compra e Venda de Ações (“SPA FLP” e, em conjunto com SPA iTower, “SPAs”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.214.941/0001-00 (“REC 2017”), que, por sua vez, é legítima proprietária de 83.797.149 (oitenta e três milhões, setecentas e noventa e sete mil, cento e quarenta e nove) ações preferenciais da REC FARIA LIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.150.594/0001-80 (“REC FL”, e quando em conjunto com a REC 2017, doravante designadas “SPEs FLP” e, em conjunto com SPEs iTower, “SPEs”), em sociedade com a VR SERVIÇOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.045.748/0001-73 (“VR”), titular de 224.293.471 (duzentas e vinte e quatro milhões, duzentas e noventa e três mil, quatrocentas e setenta e uma) ações ordinárias da REC FL, sendo a REC FL atual proprietária de imóvel com área de superfície de 9.372 m² (nove mil, trezentos e setenta e dois metros quadrados), na quadra formada pela Rua Cardeal Arcoverde, Rua Pedro Crisi, Rua Dr. Manuel Carlos Ferraz de Almeida, Rua Teodoro Sampaio e Rua Marim Garcia, em Pinheiros, situado na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 137.630, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“FLP”).

Pela aquisição das SPEs o Fundo pagou em 18 de dezembro de 2020 o valor equivalente a R\$ 401.095.222,52 (quatrocentos e um milhões, noventa e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço”), restando um saldo a pagar equivalente a R\$411.274.880,48 (quatrocentos e onze milhões, duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos), a ser pago nos termos dos SPAs (“Saldo do Preço”). Não obstante, em 14 de junho de 2021, o Fundo e a Vendedora celebraram o Primeiro Aditamento ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“Primeiro Aditamento”) por meio do qual as partes repactuaram o pagamento do Saldo do Preço, conforme indicado resumidamente no Anexo I.

O Fundo pagou, nesta data, parte do Saldo do Preço (a Parcela Intermediária e Parcela Intermediária Adicional, conforme Anexo I), no valor total de R\$163.767.793,78 (cento e sessenta e três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, setecentos e noventa e três reais e setenta e oito centavos), com recursos disponíveis em seu caixa e decorrentes da emissão e liquidação, em 16 de julho de 2021, de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação vigentes em relação às unidades autônomas do “Condomínio Evolution Corporate”, situado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 512, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, CEP 06455-030, e do contrato de locação firmado com a SPE 250 (“CRI”). O valor obtido pelo Fundo com a emissão e liquidação dos CRI foi de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), observados os descontos e despesas incidentes, na forma prevista nos documentos da oferta. O valor de emissão dos CRI será corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,80% a.a. (cinco vírgula oito por cento ao ano). O CRI possui carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses e prazo de vencimento de 15 (quinze) anos contados de 16 de junho de 2021.

Em conjunto com os CRI, a REC 2017 também captou recursos por meio de uma operação de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, lastreados em debêntures emitidas pela própria REC 2017 (“CRI REC 2017”). O valor obtido pela REC 2017 com a emissão e liquidação, em 16 de junho de 2021, dos CRI REC 2017 foi de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observados os descontos e despesas incidentes, na forma prevista nos documentos da oferta. O CRI REC 2017 possui carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 (trinta e seis) primeiros meses e prazo de 5 (cinco) anos contados da data de liquidação, sendo que o montante do principal será pago em uma única parcela no vencimento dos CRI REC 2017. O valor de emissão do CRI REC 2017 será corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,50% a.a. (cinco vírgula cinco por cento ao ano). Quando do fechamento do SPA FLP, o valor obtido pela REC 2017 por meio da emissão das debêntures e liquidação dos CRI REC 2017 acarretará um ajuste negativo (i.e., uma redução) do respectivo Preço. O Saldo do Preço, estimado na data-base de 30 de abril de 2021, considerando (1) o pagamento da Parcela Intermediária e da Parcela Intermediária Adicional, (2) a referida redução de Preço e (3) a quitação das Parcelas Mensais 1 (indicadas no Anexo I), nos prazos indicados nos SPAs, é de R\$ 96.754.940,63 (noventa e seis milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e quarenta reais e sessenta e três centavos).

No âmbito da emissão do CRI e do CRI REC 2017 foram ou serão, conforme aplicável, constituídas certas garantias, que serão compartilhadas entre referidos CRIs e o CRI indicado no Fato Relevante já divulgado ao mercado, em 18 de dezembro de 2020, que também foi objeto de repactuação, apenas para prever o referido compartilhamento de garantias.

Ainda com base no Primeiro Aditamento, foi acordado entre as partes o ajuste no prêmio de locação relativo ao FLP ao qual o Fundo fará jus, que passará ser no montante total de R\$43.846.627,68 (quarenta

e três milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e sete reais e sessenta e oito centavos), a ser pago pela Vendedora em 16 (dezesesseis) parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida até o 10º dia útil do mês de julho de 2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, em substituição aos prêmios de locação relativos ao FLP indicados no fato relevante publicado em 18 de dezembro de 2020.

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação corporativa em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade.

Estima-se que os rendimentos provenientes do prêmio de locação constante no Primeiro Aditamento serão de aproximadamente R\$ 4,4948 por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$ 0,3746 por cota –, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data. Conforme indicado acima, o prêmio de locação constante no Primeiro Aditamento **substitui** os prêmios de locação relativos ao FLP indicados no fato relevante publicado em 18 de dezembro de 2020. Ademais, se comparado com o prêmio de locação relativo ao FLP indicado no fato relevante publicado em 18 de dezembro de 2020 e vigente até então, o prêmio de locação constante no Primeiro Aditamento acarretará um incremento de R\$ 0,2051 por cota por mês ao longo dos próximos 12 meses.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional dos Imóveis no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.



Imagens do Faria Lima Plaza

São Paulo, 17 de junho de 2021.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Anexo I

Detalhamento do Pagamento do Saldo do Preço.

O Saldo do Preço, no valor de R\$417.961.974,54 (quatrocentos e dezessete milhões, novecentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e quatro reais), na data-base de 30 de abril de 2021 (inclusive), será pago da seguinte forma:

(a) o valor correspondente a R\$7.242.204,49 (sete milhões, duzentos e quarenta e dois mil, duzentos e quatro reais e quarenta e nove centavos) será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) dias úteis contados da data do primeiro aniversário da data de fechamento do SPA iTower (“Parcelas Mensais iTower”);

(b) o valor correspondente a R\$ 209.512.736,14 (duzentos e nove milhões, quinhentos e doze mil, setecentos e trinta e seis reais e quatorze centavos), a ser corrigido monetariamente e ajustado conforme SPAs (“Parcela Fechamento”), será pago na data de fechamento do SPA FLP;

(c) o valor correspondente a R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), a ser corrigido monetariamente e ajustado conforme SPAs (“Parcela Entrega Jurídica”), será pago na data da entrega jurídica do SPA FLP;

(d) o valor correspondente a R\$7.439.240,13 (sete milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, duzentos e quarenta reais e treze centavos) será pago em 6 (seis) parcelas mensais iguais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) dias úteis contados da data de fechamento do SPA iTower (que ocorreu em 18 de dezembro de 2020) e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais 1”);

(e) o valor correspondente a R\$121.159.576,98 (cento e vinte e um milhões, cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e setenta e seis reais e noventa e oito centavos) será pago em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de assinatura do Primeiro Aditamento (“Parcela Intermediária”);

(vi) o valor correspondente a R\$42.608.216,80 (quarenta e dois milhões, seiscentos e oito mil, duzentos e dezesseis reais e oitenta centavos) será pago em até 7 (sete) dias úteis a contar da assinatura do Primeiro Aditamento (“Parcela Intermediária Adicional”); e,

(f) o valor correspondente a até R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais), que será pago à Vendedora na medida e proporção em que o Fundo receba os aluguéis que são/serão devidos pela VR, em até 5 (cinco) dias úteis contados das datas em que o Fundo efetivamente receber tais aluguéis da VR, líquido de quaisquer tributos e despesas aplicáveis a este recebimento (“Parcela VR”).

Para fins de esclarecimento, o Saldo do Preço, estimado na data-base de 30 de abril de 2021, considerando:

(1) o pagamento a Parcela Intermediária e Parcela Intermediária Adicional, no valor total de R\$163.767.793,78 (cento e sessenta e três milhões, setecentos e sessenta e sete mil, setecentos e noventa e três reais e setenta e oito centavos), na presente data, (2) o valor obtido pela REC 2017 por meio da emissão das debêntures e liquidação dos CRI REC 2017, no valor de R\$150.000.000,00 (cento e sessenta cinquenta milhões de reais), observados os descontos e despesas incidentes, na forma prevista nos documentos da oferta, e (3) a quitação das Parcelas Mensais 1 (indicadas acima), nos prazos indicados nos



SPAs, é de R\$ 96.754.940,63 (noventa e seis milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e quarenta reais e sessenta e três centavos).