

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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, 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 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 seguinte transação (“Transação”), em 18 de dezembro de 2020:

- (i) 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 16º andar, todas do Subcondomínio Torre, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado na Alameda Xingu, nº 200/350, 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,
- (ii) o Contrato de Compra e Venda de Ações (“SPA FLP” e quando em conjunto com o SPA iTower, doravante designados “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”, bem como quando em conjunto com as SPEs iTower, doravante designadas “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 n.º 137.630, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“FLP”, e quando em conjunto com o iTower, doravante designados “Imóveis”). A REC FL está construindo sobre o Imóvel um empreendimento imobiliário do tipo corporativo, com área BOMA total estimada de 40.937,08 m² (quarenta mil, novecentos e trinta e sete vírgula zero oito metros quadrados), e área construída total de 83.087,31 m² (oitenta e três mil, oitenta e sete vírgula trinta e um metros quadrados). Uma vez finalizada a construção do FLP, com previsão de término no 3º trimestre de 2021, e realizados determinados aportes na REC FL pela REC 2017 e pela VR, a REC 2017 passará a deter 40% (quarenta por cento) do capital social da REC FL, enquanto que a VR será titular de 60% (sessenta por cento) do capital social da REC FL, sendo certo que a data de fechamento está condicionada a tal evento e demais condições precedentes a serem superadas nos termos do SPA FLP.

O Fundo pagará o preço total de R\$812.370.103,00 (oitocentos e doze milhões, trezentos e setenta mil e cento e três reais) (“Preço”) pela aquisição das SPEs da seguinte forma: (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) foram pagos em 18 de dezembro de 2020, no ato de assinatura dos SPAs (“Parcela 1”); e (b) 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 a prazo e de forma parcelada, conforme disposto nos SPA e brevemente descrito no Anexo I (“Saldo do Preço”).

Parte da Parcela 1, no valor de R\$151.350.000,00 (cento e cinquenta e um milhões, trezentos e cinquenta mil reais), foi pago ao Vendedor pela REC 2018, por conta e ordem do Comprador, com recursos disponíveis em seu caixa, decorrentes da emissão e liquidação de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação vigentes em relação às unidades autônomas do iTower e do contrato de locação sob condição suspensiva firmado com a SPE 250 (“CRI”). O valor obtido pela REC 2018 com a emissão e liquidação do CRI foi de R\$155.800.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões e oitocentos mil reais), dividido em duas séries: (a) R\$105.400.000,00 (cento e cinco milhões e quatrocentos mil reais), corrigidos pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,70% a.a. (cinco vírgula setenta) por cento ao ano e (b) R\$50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), corrigidos pela variação acumulada de 100% da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,50% a.a. (dois vírgula cinquenta por cento) ao ano. As duas séries serão pagas no prazo de 180 (cento e oitenta) meses, com a primeira parcela, a qual inclui amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros, vencendo no 25º mês e as demais nos meses subsequentes.

Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus: (a) aos aluguéis do iTower, desde novembro de 2020, totalizando R\$1.189.852,62 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e dois centavos) a ser paga em conjunto com a primeira parcela do prêmio de locação indicado no item (b) a seguir; (b) ao prêmio de locação relativo ao iTower, no montante total de R\$7.242.204,49 (sete milhões, duzentos e quarenta e dois mil, duzentos e quatro reais e quarenta e nove centavos), a ser pago pela Vendedora em 12 (doze) parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal iTower, (conforme definido no Anexo I), a ser paga na data do primeiro aniversário da data de fechamento do SPA iTower (que ocorreu em 18 de dezembro de 2020), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes; (c) ao prêmio de locação relativo ao FLP, no montante total de R\$14.878.480,26 (quatorze milhões, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta reais e vinte e seis centavos), a ser pago pela Vendedora em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida até o 5º dia útil

do mês de janeiro de 2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e (d) do prêmio de locação relativo ao FLP, no montante total de R\$38.366.156,40 (trinta e oito milhões, trezentos e sessenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta centavos), a ser pago pela Vendedora, em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida em até 2 (dois) dias úteis contados do pagamento de cada Parcela Mensal 2 (conforme definido no Anexo I).

Cabe mencionar que 74,19% (setenta e quatro vírgula dezenove por cento) do iTower está atualmente locado na modalidade de locação típica, com base na Lei Federal n.º 8.245/1991.

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 da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$ 3,6782 por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$ 0,3065 por cota –, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

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.



Imagem 1: Faria Lima Plaza



Imagem 2: iTower

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

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\$411.274.880,48 (quatrocentos e onze milhões, duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e oitenta reais e quarenta e oito centavos), 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\$320.788.039,33 (trezentos e vinte milhões, setecentos e oitenta e oito mil e trinta e nove reais e trinta e três 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\$14.878.480,26 (quatorze milhões, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta reais e vinte e seis centavos) será pago em 12 (doze) 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 até R\$38.366.156,40 (trinta e oito milhões, trezentos e sessenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e quarenta centavos) será pago em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, calculadas mensalmente, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) dias úteis contados da data de pagamento da Parcela Entrega Jurídica e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes (“Parcelas Mensais 2”); 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”).