

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 30.654.849/0001-40

FATO RELEVANTE

O **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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/MF 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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou, em 20 de dezembro de 2019, a Escritura de Venda e Compra (“EVC”) com a **FIDALGA 484 EMPREENDIMENTOS LTDA** (“Vendedora”), por meio da qual adquiriu os conjuntos comerciais nºs 81, 82, 83 e 84 do Condomínio Edifício Fidalga, situados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, nº 298, objeto das matrículas nºs 136.118, 136.119, 136.120 e 136.121, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóveis”) (“Transação”). Os Imóveis possuem área equivalente total de 886,0 m² (oitocentos e oitenta e seis metros quadrado), atualmente locado na modalidade típica e sem vacância.

A Transação foi negociada pelo valor de **R\$ 18.695.347,67** (dezoito milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, trezentos e quarenta e sete reais e sessenta e sete centavos) (“Preço”) e atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar lajes corporativas em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade. Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$ 0,35508 por cota nos próximos 12 meses – média mensal de R\$ 0,02959 por cota –, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Valor do aluguel dos Imóveis	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
R\$ 127.819,69	4.320.000	R\$0,02959

¹O Valor Bruto de Rendimento por Cota **NÃO** considera despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

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 do Edifício BOX 298

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.