

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 DISTRIBUIDORA 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, vem por meio deste comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou, em 30 de dezembro de 2019, o Contrato de Compra e Venda de Ações (“CCV”) com a **HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA** (“Vendedora”), por meio do qual formalizou a aquisição da totalidade das ações de emissão da Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (“Ações” e “Noctus”), atual proprietária dos conjuntos comerciais localizados entre o 12º pavimento e o 31º pavimento do Edifício Corporate Evolution, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 512 (“Imóveis” e “Transação”, respectivamente). Os Imóveis possuem área total equivalente a 33.613,5 m² (trinta e três mil, seiscentos e treze vírgula cinco metros quadrados) e estão atualmente todos locados na modalidade de locação típica, com base na lei de locações, Lei n.º 8.245/91. Foi acordado entre as partes no CCV que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis desde o mês de novembro de 2019, incluindo o reembolso relativo a eventuais descontos e/ou carências concedidos aos locatários no período. A formalização dos atos societários, que configurará o fechamento da Transação, deverá ocorrer até o dia 07 de janeiro de 2020. O resultado final da Transação, após a aquisição das Ações pelo Fundo, será a transferência propriedade direta do Imóvel ao Fundo por meio da dissolução da Noctus.

A Transação exigirá do Fundo o desembolso do montante de **R\$ 298.681.346,89** (duzentos e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, trezentos e quarenta e seis reais e oitenta e nove centavos) (“Preço”), o qual contempla (i) o preço de aquisição da totalidade das Ações e a (ii) dívida líquida da Noctus, a qual é interpretada como (ii.1) a soma de todos e quaisquer passivos, obrigações, dívidas, adiantamentos ou provisões que estejam refletidos no passivo circulante e não circulante da Noctus, incluindo o toda e qualquer multa, taxa de pré-pagamento, custas para cancelamento das garantias e/ou *waiver fee* que estejam vinculados ao seu endividamento, (ii.2) deduzido da soma dos saldos de caixa, depósitos em instituições financeiras, fundos, aplicações financeiras e equivalentes de caixa que representem recursos de pagamento imediatamente disponíveis da Noctus. A Transação 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\$ 5,6689 (cinco vírgula seis seis oito nove Reais) por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$ 0,4724 (zero vírgula quatro sete dois quatro) 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 do Edifício Corporate Evolution



Imagem do Edifício Corporate Evolution

São Paulo, 30 de dezembro de 2019.

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