

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 14 de fevereiro de 2020, a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis (“ECV”) com a **ICON REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Vendedora”), por meio do qual formalizou a compra e venda dos imóveis objeto das matrículas nº 103.685 e nº 103.686, assim descritos e caracterizados, respectivamente, como “conjunto de escritório n. 81 (oitenta e um)” e “Conjunto de escritório n. 82 (oitenta e dois)”, ambos localizados no 8º andar, do ‘CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA CATARINA’, situado na Avenida Paulista n. 283, esquina da Rua Teixeira da Silva, no 9º Subdistrito – Vila Mariana (“Imóveis” e “Transação”, respectivamente). Os Imóveis possuem as seguintes áreas: (i) Matrícula nº 103.685: área real privativa coberta edificada de 516,150m², a área real de uso comum coberta edificada de 493,328m², a área real comum descoberta de 115,150m², a área real total de 1.124,628m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de propriedade comuns do condomínio a fração ideal de 3,3688% com direito ao uso de 15 (quinze) vagas na garagem coletiva, de forma indeterminada e mediante o auxílio de manobrista; e (ii) Matrícula nº 103.686: área real de uso comum coberta edificada de 493,328m², a área real comum descoberta de 115,150m², a área real total de 1.124,628m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de propriedade comuns do condomínio a fração ideal de 3,3688% com direito ao uso de 15 (quinze) vagas na garagem coletiva, de forma indeterminada e mediante o auxílio de manobrista. Foi acordado entre as partes na ECV 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.

Os Imóveis foram adquiridos pelo Fundo pelo preço total de **R\$ 17.898.762,65** (dezessete milhões, oitocentos e noventa e oito mil, setecentos e sessenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) (“Preço”). 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\$ 0,2934 por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$ 0,02445 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.



Imagens do Condomínio Edifício Santa Catarina

São Paulo, 14 de fevereiro de 2020.

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