

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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" ou "XPIN"), 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, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que a **WEWORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 23.301.943/0001-50 ("Locatária"), no âmbito do *Instrumento Particular de Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial* e do *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial* ("Contratos"), tendo por objeto, respectivamente, a sublocação das unidades autônomas nºs 1301, 1302, 1303 e 1304, localizadas no 13º andar ("Imóvel 1") e as unidades autônomas nºs 1401, 1402, 1403 e 1404, localizadas no 14º andar ("Imóvel 2") do "Condomínio Evolution Corporate", situado na Alameda Xingu, nº 512, Alphaville Industrial, Barueri/SP ("Imóveis") notificou o Fundo sobre a sua decisão de rescindir antecipadamente os Contratos.

Assim, as partes firmaram, nesta data, os *Instrumentos Particulares De Rescisão De Contrato E Outras Avenças*, relativamente a cada um dos Imóveis ("Termos de Rescisão").

Por meio de referidos Termos de Rescisão, foi formalizado: (i) a rescisão dos Contratos e concessão de mútua quitação entre as partes, ressalvados os itens (iii) e (iv) a seguir; (ii) a devolução dos Imóveis pela Locatária e suas condições; (iii) o pagamento dos valores em aberto pela Locatária em relação ao aluguel mensal dos Imóveis então vigente, que totalizam, nesta data, R\$837.282,93 (oitocentos e trinta e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos), sendo R\$418.641,47 (quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e quarenta e um reais e setenta e um centavos) para o Imóvel 1 e R\$418.641,47 (quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e quarenta e um reais e setenta e um centavos) para o Imóvel 2 e serão pagos ao Fundo em parcela única,

com vencimento em 15 (quinze) dias contados da celebração dos Termos (“Aluguéis em Atraso”); e, (iv) o pagamento do valor total de R\$12.000.000,00 (doze milhões) de reais, recebidos pela Locatária no âmbito dos Contratos a título de abono para benfeitorias (“Valor do Abono” e, em conjunto com “Aluguéis em Atraso”, “Saldo a Pagar”), sendo: (iv.a) R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) para o Imóvel 1, que serão pagos ao Fundo em 2 (duas) parcelas, sendo que a primeira, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) vencerá no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data e a segunda parcela, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em 60 (sessenta) dias contados desta data; e (iv.b) R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) para o Imóvel 2, que serão pagos ao Fundo em 2 (duas) parcelas, sendo que a primeira, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) vencerá no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data e a segunda parcela, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em 60 (sessenta) dias contados desta data.

O Saldo a Pagar, no total, corresponderá a, em termos de distribuição de rendimentos a realizar, aproximadamente R\$ 2,97 (dois reais e noventa e sete centavos) por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo até esta data, sendo que a distribuição de rendimentos será efetuada conforme o recebimento de valores pelo Fundo e na forma da regulamentação em vigor.

Cabe ressaltar que os valores acima não são 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.

Por fim, cabe ressaltar que o Fundo está buscando novas oportunidades para a ocupação dos Imóveis.

São Paulo, 14 de maio de 2020

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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