



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40**

A **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, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), e nos termos do artigo 12.4 e seguintes do regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), conforme versão consolidada vigente, aprovada pelo Administrador por meio de instrumento particular de alteração realizado em 21 de outubro de 2019 (“Regulamento”), **RESOLVE:**

1 – Aprovar a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, com preço unitário de emissão a ser calculado nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado das cotas do Fundo, considerando a média aritmética do preço de fechamento dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (conforme abaixo definido) (“Anúncio de Início”), informado pela B3, o qual contemplará um desconto de até 5% (cinco por cento) (“Valor da Nova Cota”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), totalizando, no mínimo, até R\$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais) (“Montante da Oferta”), observado que os valores exatos do Montante Mínimo da Oferta e do Montante da Oferta serão calculados a partir do Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta; e

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º



andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

São Paulo, 21 de setembro de 2020.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:



**ANEXO I**  
**AO ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão do Fundo;

**Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;

**Montante da Segunda Emissão:** No mínimo, até R\$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais) e, no máximo, até R\$ 301.000.000,00 (trezentos e um milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

**Quantidade total de Novas Cotas:** A quantidade exata de Novas Cotas será determinada a partir da fixação do Valor da Nova Cota, observada a possibilidade de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional e a possibilidade de distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

**Lote Adicional:** Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), a critério do Fundo, por meio do Administrador ou Gestor. Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação;

**Valor da Nova Cota:** Será definido, nos termos do artigo 12.4.1 do Regulamento, com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de publicação do Anúncio de Início, informado pela B3, contemplando um desconto de até 5% (cinco por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição;

**Taxa de Distribuição:** Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Valor da Nova Cota, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, taxa correspondente a um determinado percentual, a ser definido em conjunto com o Coordenador Líder, incidente sobre o Valor da Nova Cota (“Taxa de Distribuição”), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com registros em cartório



de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor, não resultando em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o montante mínimo de até R\$ 181.000.000,00 (cento e oitenta e um milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**Colocação e Regime de distribuição das Novas Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**Registro da emissão:** A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes;

**Investimento Mínimo por investidor:** R\$ 25.017,43 (vinte e cinco mil e dezessete reais e quarenta e três centavos) (“Investimento Mínimo por Investidor”), o qual não inclui a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, e que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

**Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

**Número de Séries e Classes:** Série e classe únicas;

**Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

**Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado:** As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas;



**Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação (conforme abaixo definido). As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao respectivo agente de custódia do Investidor e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição;

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada: (i) aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.045,28 (um milhão e quarenta e cinco reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Valor da Nova Cota, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”). É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

**Pessoas Vinculadas:** Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, observado que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, sendo consideradas como “**Pessoas Vinculadas**”, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente



relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta;

**Direito de Preferência:** Será conferido o direito de preferência aos Cotistas, detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”, a ser definido nos documentos da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Direito de Preferência”), respeitando-se o prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;

**Direito de Subscrição de Sobras:** Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras;

**Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

**Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”);

**Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78;

**Taxa de Gestão:** o Gestor assumiu, voluntária e discricionariamente, o compromisso de aplicar um desconto de 20% (vinte por cento) em relação à parcela da Taxa de Administração (conforme definido no Regulamento) a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, no período de 1 (um) ano contado a partir da data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, sendo que, a partir do término do referido prazo, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido, nos termos do Regulamento e Contrato de Gestão; e



**Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

\* \* \*