

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 30.654.849/0001-40

FATO RELEVANTE

O **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, 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 Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, 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 **CIELO S.A.** (“Cielo” ou “Locatária”), locatária das unidades autônomas nºs 2101, 2102, 2103, 2201, 2202, 2203, 2301, 2302, 2303, 2401, 2402, 2403, 2501, 2502, 2503, 2601, 2602, 2603, 2701, 2702, 2703, 2801, 2802, 2803, 2901, 2902, 3001, 3002, 3101 e 3102 (“Imóveis”) do “Condomínio Evolution Center”, situado na Alameda Xingu, nº 512, Alphaville, Barueri/SP, conforme o Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais, conforme aditado, firmado com o Fundo (“Contrato”), decidiu, de forma unilateral, rescindir **parcialmente** o Contrato, com a entrega das unidades autônomas nºs 2601, 2602, 2603, 2701, 2702, 2703, 2801, 2802, 2803, 2901, 2902, 3001, 3002 (“Unidades Autônomas”), na forma do 4º Aditamento ao Contrato de Locação de Imóveis Para Fins Não Residenciais, assinado nesta data (“Aditamento”).

O Aditamento prevê as condições de devolução das Unidades Autônomas, bem como o cumprimento do aviso prévio pela Locatária, de forma que a Locatária pagará ao Fundo o valor total de R\$ 3.485.483,59 (três milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e três reais e cinquenta e nove centavos), correspondente a 6 (seis) aluguéis vigentes e os respectivos encargos locatícios (“Multa”), dividido em 3 (três) parcelas iguais e semestrais, vencendo-se a primeira em 31 de maio de 2021, a segunda em 30 de novembro de 2021 e a terceira em 31 de maio de 2022. Caso alguma destas datas seja um dia que não seja considerado um dia útil, o vencimento da respectiva parcela da Multa será automaticamente prorrogado até o próximo dia útil imediatamente subsequente.

Adicionalmente, dentre outras condições acordadas entre as Partes, o Aditamento prevê a alteração do valor do aluguel mensal, a prorrogação do prazo de vigência (que, anteriormente tinha como termo final o dia 16 de novembro de 2024 e passou a ser em 31 de janeiro de 2029), bem como a alteração das penalidades em caso de rescisão antecipada do Contrato, com um *lock-up* de 36 (trinta e seis) meses contados de 1º de fevereiro de 2021 em relação às unidades que continuarão alugadas, de forma que, se a Cielo optar por rescindir antecipadamente o Contrato, será devida ao Fundo indenização correspondente ao maior valor entre: (a) soma dos aluguéis vincendos até o término do 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir de 1º de fevereiro de 2021; e (b) R\$ 1.366.721,69 (um milhão, trezentos e sessenta e seis mil, setecentos e vinte e um reais e sessenta e nove centavos), atualizado monetariamente pela variação



acumulada positiva do índice de reajuste do Contrato, desde 1º de fevereiro de 2021, até a data da rescisão, sem qualquer proporcionalidade.

Serão mantidas nas Unidades Autônomas as benfeitorias e instalações da Locatária, sem que seja devida qualquer indenização pelo Fundo, a fim de possibilitar a célere ocupação dos Imóveis por um potencial novo locatário. Vale mencionar que a CBRE está contratada para o mapeamento de oportunidades de locação das Unidades Autônomas.

O impacto mensal negativo estimado em decorrência da devolução das Unidades Autônomas e das alterações contratuais realizadas, incluindo os custos de vacância, é de aproximadamente R\$ 0,10 (dez centavos) por cota por mês, considerando a quantidade de cotas do Fundo nesta data.

Cabe ressaltar que os valores e informações aqui apresentadas não representam uma garantia de rentabilidade, observado ainda que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 26 de março de 2021

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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