

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular (“Ato do Administrador”), **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no 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 (“Administrador”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), considerando que, até a presente data, o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas:

RESOLVE:

1. Alterar determinadas disposições do suplemento constante do Anexo II do regulamento do Fundo, datado de 21 de outubro de 2019 (“Suplemento”), sendo que a nova versão consolidada do Suplemento integra este instrumento como seu Anexo A;

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 12 de novembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

:

ANEXO A

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

Montante Inicial da Primeira Emissão:	Inicialmente, R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) (“ <u>Montante Inicial da Primeira Emissão</u> ”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de distribuição parcial.
Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:	Até 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Lote Adicional:	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais), correspondente a até 720.000 (setecentas e vinte mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Administrador, em conjunto com o Gestor, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Adicional ocorrerá até a data de liquidação das Cotas.
Valor Unitário:	O valor unitário da Cota, na data da Primeira Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais).
Preço de Subscrição e Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, são devidos pelo Gestor, com exceção do comissionamento do Coordenador Líder, o qual será devido pelo Fundo.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observada a subscrição e integralização de, no mínimo, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, totalizando

o montante mínimo de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão (“Montante Mínimo da Primeira Emissão”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Primeira Emissão, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos investidores, na proporção das Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação das Cotas da Primeira Emissão, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Nos termos do artigo 13, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Primeira Emissão, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio acima previsto.

Montante Mínimo por investidor:

250 (duzentas e cinquenta) Cotas por Investidor, equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Número de Classes e Séries:

Únicas.

Forma de Distribuição:

Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em

prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta.

Tipo de Distribuição:

Primária.

Regime de Colocação:

Melhores esforços.

Público Alvo:

A Oferta é destinada aos (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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) investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de 10.000 (dez mil) Cotas, 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 formalizem um ou mais Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“Investidores Não Institucionais”) e em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”).

Período de Colocação:

Sem prejuízo do período de reserva a ser determinado nos documentos da Oferta, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do anúncio de

encerramento da Oferta, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do anúncio de início da Oferta, ou (ii) até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

Negociação e Custódia das Cotas

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; 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 Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.