

**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 **VÓRTIX DISTRIBUÍDORA 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 06 de janeiro de 2020, os atos societários previstos no Contrato de Compra e Venda de Ações (“CCV”) firmado em 30 de dezembro de 2019 com a **HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA** (“Vendedora”), para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (“Ações” e “Noctus”), atual proprietária dos conjuntos comerciais localizados entre o 12º pavimento e o 31º pavimento do Edifício Corporate Evolution, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 512 (“Imóveis” e “Transação”, respectivamente). Os Imóveis possuem área total equivalente a 33.613,5 m<sup>2</sup> (trinta e três mil, seiscentos e treze vírgula cinco metros quadrados) e estão atualmente todos locados na modalidade de locação típica, com base na lei de locações, Lei n.º 8.245/91. Foi acordado entre as partes no CCV 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. Com isso, portanto, foi concluída a aquisição das Ações de emissão da Noctus pelo Fundo. Não obstante, o resultado final da Transação será a transferência propriedade direta do Imóvel ao Fundo por meio da dissolução da Noctus.

Para fins da Transação o Fundo desembolsou o montante de **R\$ 299.214.781,94** (duzentos e noventa e nove milhões, duzentos e quatorze mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa e quatro centavos) (“Preço”), o qual contemplou (i) o preço de aquisição da totalidade das Ações, atualizado pela variação acumulada do IGP-M/FGV desde a data de assinatura do CVC até a presente data e a (ii) dívida líquida da Noctus, a qual é interpretada como (ii.1) a soma de todos e quaisquer passivos, obrigações, dívidas, adiantamentos ou provisões que estejam refletidos no passivo circulante e não circulante da Noctus, incluindo o toda e qualquer multa, taxa de pré-pagamento, custas para cancelamento das garantias e/ou *waiver fee* que estejam vinculados ao seu endividamento, (ii.2) deduzido da soma dos saldos de caixa, depósitos em instituições financeiras, fundos, aplicações financeiras e equivalentes de caixa que representem recursos de pagamento imediatamente disponíveis da Noctus. 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\$ 5,6689 (cinco vírgula seis seis oito nove Reais) por cota nos próximos 12 (doze) meses – média mensal de R\$ 0,4724 (zero vírgula quatro sete dois quatro) 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.



Imagem do Edifício Corporate Evolution



Imagem do Edifício Corporate Evolution

São Paulo, 06 de janeiro de 2020.

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