

"Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários."

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

Código ISIN das Cotas nº BRXPPRCTF000

Código de Negociação na B3: XPPR11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020



Nos termos do disposto no artigo 29 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), vigente desde 20 de julho de 2020 ("Código ANBIMA") e das demais disposições legais aplicáveis, a **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 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/000-35; (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26; (v) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90; (vi) **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vii) **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (viii) **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (ix) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (x) **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (xi) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (xii) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; (xiii) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xiv) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xv) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xvi) **NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xvii) **NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; (xviii) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xix) **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; (xx) **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; (xxi) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xxii) **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; e (xxiii) **TULLET PREBON CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, 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"), comunicam o encerramento, em 20 de novembro de 2020, da oferta pública de distribuição primária de 2.999.555 (dois milhões, novecentas e noventa e nove mil, quinhentas e cinquenta e cinco) novas cotas, não considerando o exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão ("Emissão") do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 ("Fundo"), realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com preço unitário de emissão de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, nos termos do item 12.4.1 do Regulamento, definido com base no valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Novas Cotas do Fundo dos últimos 15 (quinze) pregões, contados a partir do Dia Útil anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, contemplando um desconto de 8% (oito por cento) ("Valor da Nova Cota") (sem considerar a Taxa de Distribuição), perfazendo o montante de:

R\$235.465.067,50

(duzentos e trinta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil e sessenta e sete reais e cinquenta centavos)

*O valor acima não inclui a Taxa de Distribuição, destinada a arcar com os custos unitários da Oferta, equivalente a um percentual fixo de 4,16% (quatro inteiros e dezesseis centésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Nova Cota, correspondente a R\$ 3,27 (três reais e vinte e sete centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos investidores que subscreverem Novas Cotas, sendo assim, o valor total de custo das Novas Cotas foi de R\$ 81,77 (oitenta e um reais e setenta e sete centavos).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("Prospecto Definitivo", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Houve Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para verificação junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor e o Montante Mínimo da Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de Alocação, observado, no entanto, que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e, sendo assim, não foi cancelada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, optou por não emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“**Lote Adicional**”).

A distribuição das Novas Cotas iniciou-se em 22 de outubro de 2020, com a divulgação do Anúncio de Início, e encerra-se nesta data, ou seja, em 23 de novembro de 2020, por meio da divulgação deste Anúncio de Encerramento.

Os dados finais de distribuição da Oferta, estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	7.612	2.211.300
Clubes de Investimento	–	–
Fundos de Investimento	11	561.313
Entidades de Previdência Privada	–	–
Companhias Seguradoras	–	–
Investidores Estrangeiros	–	–
Instituições Participantes da Oferta	–	–
Instituições Financeiras Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	–	–
Demais Instituições Financeiras	–	–
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	–	–
Demais Pessoas Jurídicas	103	133.840
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	58	93.102
Outros	–	–
Total	7.784	2.999.555

AUTORIZAÇÃO

A realização da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Sobras dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento, foram aprovadas por meio do “Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, realizado em 21 de setembro de 2020 pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, o qual foi devidamente registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo (“**10º RTD**”) sob o nº 2.205.155 em 29 de setembro de 2020, conforme retificado e ratificado por meio do “Ato do Administrador do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 22 de outubro de 2020, cuja ata será devidamente registrada perante o 10º RTD.

FUNDO

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do XP Corp Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 22 de maio de 2018, o qual foi registrado junto ao 10º RTD, sob o nº 2.155.654, em 23 de maio de 2018. O Fundo é regido por seu regulamento, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 21 de outubro de 2019, conforme alterado em 12 de novembro de 2019 (“**Regulamento**”), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0318049, desde 20 de setembro de 2018.

ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **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, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”).

GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, 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**”), observado o disposto no “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 21 de outubro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor (“**Contrato de Gestão**”), e no Regulamento.

REGISTRO NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/050, em 05 de outubro de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

LIQUIDAÇÃO

A liquidação financeira das Novas Cotas ocorreu em 20 de novembro de 2020.

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Novas Cotas foram registradas para distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”); e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação deste Anúncio de Encerramento.

ESCRITURADOR

O Administrador, conforme acima qualificado, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de cotas de fundo, é responsável pela escrituração das Novas Cotas do Fundo.

PUBLICIDADE

ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM E SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, NAS SEGUINTE PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3:

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram disponibilizados, nas seguintes páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrado pela B3, e ANBIMA: **(i) Administrador: www.vortex.com.br** (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar buscar por “FII XP Properties” e, então, clicar em “Documentos”, depois em “Documentos da Oferta” e buscar por “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Gestor: <https://xpasset.com.br/xpproperties/>** (neste *website*, clicar em “Governança”, depois clicar em “Emissões de Cotas” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); **(iii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Anúncio de Encerramento”); **(iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); **(v) B3: <http://www.b3.com.br>** (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissões”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2020” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); e **(vi) Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, acessar “XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”).

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 107 A 130 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO ADMINISTRADOR E DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOU COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AO INVESTIDOR FOI RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

São Paulo, 23 de novembro de 2020

COORDENADOR LÍDER

