

# COMUNICADO AO MERCADO

ABERTURA DO PRAZO PARA DESISTÊNCIA NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA  
DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

## XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.654.849/0001-40

Código ISIN das Cotas: BRXPPRCTF000

Código de Negociação na B3: XPPR

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



O **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.654.849/0001-40 ("**Fundo**"), representado por sua instituição administradora **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 Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("**Administrador**"), e 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, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Oferta**" e "**Coordenador Líder**", respectivamente), vêm, em continuidade ao previsto no Comunicado ao Mercado disponibilizado em 12 de novembro de 2019, a público comunicar que o "**Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Primeira Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII**" ("**Prospecto Definitivo**") (sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), disponibilizado ao público, em 29 de novembro de 2019, foi alterado de forma a dar ciência aos Investidores acerca da Modificação da Oferta objeto do Comunicado ao Mercado disponibilizado ao público em geral em 12 de novembro de 2019, qual seja a alteração das definições de "Investidores Institucionais" e "Investidores Não Institucionais" constantes do Prospecto Preliminar originalmente disponibilizado para **(i)** prever nova definição de "Investidores Institucionais", que incluiu em tal definição os 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 e para deixar claro que é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494; e **(ii)** alterar a definição de "Investidores Não Institucionais" para excluir a previsão de que inexistem valores máximos de investimento para tais investidores, bem como da abertura de Prazo para Desistência das Intenções de Investimento apresentadas por Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, após 12 de novembro de 2019.

Exceto quando especificamente definidos neste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**"), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

### 1. ATUALIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E ABERTURA DE PERÍODO DE DESISTÊNCIA DAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado, nos termos do artigo 27 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que aderiram à Oferta após 12 de novembro de 2019, mediante a celebração de Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da Modificação da Oferta e deste Comunicado ao Mercado, nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, até às 16:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Considerando que não foram efetuados pagamentos no âmbito dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento recebidas, até o momento, não haverá devolução de valores aos Investidores.

Qualquer comunicação recebida pelas Instituições Participantes da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

### 2. ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- **Administrador:**

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

**At.:** Sr. Marcos Wanderley Pereira

**Tel.:** (11) 3030-7174

**E-mail:** [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br)

**Website:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

**Link para acesso ao Prospecto Definitivo:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "FII XP Properties" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").



- **Coordenador Líder**  
**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP  
**At.:** Departamento Mercado de Capitais / Departamento Jurídico  
**Tel.:** (11) 3526-1300  
**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br)/[juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)  
**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)  
**Link para acesso ao Prospecto Definitivo:** [www.xpi.com.br](http://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 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ, ou  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)  
**Link para acesso ao Prospecto Definitivo:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**  
Praça Antônio Prado, nº 48, Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP  
**Website:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)  
**Link para acesso ao Prospecto Definitivo:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *site* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Definitivo").

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**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 "6. FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 105 E SEQUINTE DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**AS INFORMAÇÕES DESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO DE ACORDO COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUI, SENDO RECOMENDÁVEL AOS INVESTIDORES A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAREM OS RECURSOS.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ 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 É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.**

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO".**

**A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 02 de dezembro de 2019

Coordenador Líder



Gestor



Administrador



LUM