

"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 1ª (PRIMEIRA) 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: XPPR

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2019/060, em 29 de novembro de 2019

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 23 de maio de 2019 ("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, 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 ("**Coordenador Líder**"), em conjunto com as seguintes instituições intermediárias: **(1)** Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; **(2)** Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(3)** Banco Andbank (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(4)** Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-45; **(5)** Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.855.045/0001-32; **(6)** CM Capital Markets CCTVM Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **(7)** Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; **(8)** Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.584.318/0001-07; **(9)** Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(10)** Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.048.783/0001-00; **(11)** Fator S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 63.062.749/0001-83; **(12)** Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.816.451/0001-15; **(13)** Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **(14)** Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(15)** H.Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.788.147/0001-50; **(16)** ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **(17)** 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; **(18)** Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(19)** Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **(20)** Nova Futura Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; **(21)** Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.060.029/0001-71; **(22)** Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54; e **(23)** Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40, 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 05 de dezembro de 2019, da oferta pública de distribuição primária de 4.320.000 (quatro milhões e trezentas e vinte mil) cotas, considerando o exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) 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**"), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Subscrição**"), perfazendo o montante de:

R\$ 432.000.000,00

(quatrocentos e trinta e dois milhões de reais)

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 Primeira 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 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.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, optou por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("**Lote Adicional**").

Aplicaram-se às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também foi conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder com a participação dos Participantes Especiais.

Os dados finais de distribuição da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional, estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	9.876	3.684.516
Clubes de Investimento	–	–
Fundos de Investimento	24	531.757
Entidades de Previdência Privada	–	–
Companhias Seguradoras	–	–
Investidores Estrangeiros	1	12.000
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	–	–
Instituições Financeiras Ligadas ao Fundo e/ou Instituições Participantes da Oferta	–	–
Demais Instituições Financeiras	–	–
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	–	–
Demais Pessoas Jurídicas	203	91.727
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	–	–
Outros	–	–
Total	10.104	4.320.000

AUTORIZAÇÃO

A realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas por meio **(i)** do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Corp Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pelo Administrador em 28 de agosto de 2019, o qual foi registrado junto ao 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 2.188.508, em 30 de agosto de 2019; e **(ii)** do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII” celebrado pelo Administrador em 12 de novembro de 2019.

FUNDO

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, 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

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/060, em 29 de novembro de 2019, 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, o Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

LIQUIDAÇÃO

A liquidação financeira das Cotas (considerando as Cotas do Lote Adicional ocorreu em 04 de dezembro de 2019.

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As 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 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 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, 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, 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 em "FII XP Properties" e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento"); (ii) **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 1ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento"); (iii) **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 "2019" 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"); (iv) **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas encerradas", selecionar "2019" ao lado esquerdo da tela, clicar em "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento"); e (v) **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").

ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

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.

São Paulo, 05 de dezembro de 2019.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



21