

# COMUNICADO AO MERCADO

ALTERAÇÃO DAS DEFINIÇÕES DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS E INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS E A 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: BR01MECTF005

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 a público comunicar que o "**Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Primeira Emissão de Cotas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII**" ("**Prospecto Preliminar**") (sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), disponibilizado ao público, em 23 de outubro de 2019, foi alterado devido à modificação das definições de "Investidores Institucionais" e "Investidores Não Institucionais", conforme indicado no item 1 abaixo.

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 Preliminar.

### 1. ALTERAÇÃO DAS DEFINIÇÕES DE "INVESTIDORES INSTITUCIONAIS" E "INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS", E ATUALIZAÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR

O Prospecto Preliminar foi alterado para prever a nova definição de "Investidores Institucionais" para incluir 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. Adicionalmente, a definição de "Investidores Institucionais" foi ajustada 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. Em consequência à alteração da definição de "Investidores Institucionais", a definição de "Investidores Não Institucionais" foi alterada para excluir a previsão de que inexistem valores máximos de investimento para tais investidores. Assim, a definição de Investidores Institucionais e de Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta, passam a vigor com a seguinte redação:

**"Investidores Institucionais:** significam os 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) 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) Cota, 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. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494."

**"Investidores Não Institucionais:** significam investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor."

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, conforme previstos no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos aqui comunicados.

### 2. 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 já tiverem aderido à Oferta, 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 efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, 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.

### 3. ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR

O Prospecto Preliminar 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 Preliminar: [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 Preliminar").

**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 Preliminar:** [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 Preliminar").

**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 Preliminar:** [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 "RS" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

**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 Preliminar:** [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 "Prospecto Preliminar").

**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 PRELIMINAR, 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 PRELIMINAR 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, 12 de novembro de 2019

Coordenador Líder



Gestor



Administrador

