



XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 28.516.325/0001-40

FATO RELEVANTE

O **XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, 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 28.516.325/0001-40 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi celebrado a Escritura de Compra e Venda (“ECV” ou “Transação”) com o **INVISTA GALPÕES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.231.494/0001-32 (“Compradora”) para a alienação de um portfólio composto por 17 módulos com Área Bruta Locável (“ABL”) total de 33.042,60 m² (trinta e três mil, quarenta e dois vírgula sessenta metros quadrados), taxa de vacância de 7,54% (sete vírgula cinquenta e quatro por cento) (“Imóveis”) e descritos no Anexo I do referido Fato Relevante.

O preço da Transação (“Preço”) acordado entre as partes é de R\$ 94.412.105,00 (noventa e quatro milhões, quatrocentos e doze mil e cento e cinco reais) pagos da seguinte forma: (i) R\$ 28.323.631,50 (vinte e oito milhões, trezentos e vinte e três mil, seiscentos e trinta e um reais e cinquenta centavos) foram pagos nesta data mediante à celebração da ECV (“Parcela Inicial”); e (ii) R\$ 66.088.473,50 (sessenta e seis milhões, oitenta e oito mil, quatrocentos e setenta e três reais e cinquenta centavos) a serem pagos em 5 (cinco) parcelas iguais, semestrais e consecutivas de R\$ 13.217.694,70 (treze milhões, duzentos e dezessete mil, seiscentos e noventa e quatro reais e setenta centavos) cada, sendo que a primeira dessas parcelas vencerá 6 (seis) meses contados da data da celebração da ECV e as demais terão vencimento no mesmo dia dos semestres subsequentes (“Saldo”). As parcelas do Saldo deverão ser atualizadas monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, aferido e publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), desde 29 de maio de 2024 (inclusive) até o mês imediatamente anterior ao seu efetivo pagamento (exclusive).

Com o recebimento da totalidade do Preço, a operação gerará um ganho de capital no Fundo de aproximadamente R\$ 6,54 por cota, considerando o número de cotas atual do Fundo e sem considerar a correção pelo IPCA prevista no recebimento das Parcelas. Estima-se que a receita bruta mensal do Fundo seja incrementada na média mensal em aproximadamente R\$ 0,12/cota (doze centavos por cota) durante o período de 36 (trinta e seis) meses, considerando (a) o ganho de capital apurado sob o regime de caixa; e (b) a redução da receita relativa aos aluguéis dos Imóveis objeto de venda; e (c) o rendimento financeiro do principal recebido aplicado em fundos de zeragem e/ou utilizado para realizar amortizações extraordinárias dos CRIs vigentes do Fundo.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e visa, através de uma gestão ativa, gerar incrementos de resultado durante o período supramencionado, bem como a geração de liquidez para as obrigações financeiras do Fundo, e para o contínuo investimento na preservação física do seu portfólio de imóveis. Segue abaixo a visão resumida do portfólio antes e depois da Transação:



ABL do XPIN Antes e Depois da Transação

Vale ressaltar que a vacância do Fundo foi reduzida de 6,5%, conforme comentário do gestor no último relatório gerencial publicado na CVM para 6,4% com a realização da Transação.

Cabe ressaltar que os valores da Transação não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

ANEXO I

Condomínio	Módulo	Locatário	Área Bruta Locável
BM	21	APS	2.692,85
BM	28	Hanon	2.029,75
BM	34	Hanon	2.361,32
BM	35	Hanon	2.361,32
BM	15 A1	Litens	1.194,00
BM	15 A2	Litens	1.460,12
BM	15B	Litens	230,32
BM	16	Litens	2.884,44
BM	17 B	Norma	927,80
BM	18	Norma	2.251,92
BM	19	Norma	2.665,71
BM	39	Rema Tip Top	2.084,69
CEA	7	SPLack	1.786,97
CEA	8	SPLack	1.786,97
CEA	3	Smart	2.486,00
BM	17 A	Fricke	1.346,73
BM	27	Vago	2.491,69
Total	17	-	33.042,60