

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.516.325/0001-40

FATO RELEVANTE

O **XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Locador"), 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" ou "XPIN"), 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica ao mercado que formalizou o CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL ("Contrato"), com a empresa **M CASSAB COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** ("Locatária"), sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 20.882 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.798.823/0001-03. O Grupo MCassab, de origem nacional, possui mais de 90 anos de história atuando em diferentes linhas de negócios, tais como Nutrição e Saúde Animal, Distribuição e Logística, Pescados, Consumo entre outros. A Locatária marca presença não apenas em todo território nacional, como também possui escritórios em Xangai (China) e em Buenos Aires (Argentina).

O Contrato tem como objeto as Unidades Autônomas nºs 4, 5, 6 e 7, do Edifício Figueira, de uso comercial, com 12.742,54 m² de área construída e 2.960,00 m² de área de utilidades, objeto das matrículas nº 130.110, 130.111, 130.112, e 130.113, respectivamente, todas do Registro de Imóveis da comarca de Atibaia-SP, situadas no Centro Empresarial Espaço Gaia Terra II ("Condomínio Gaia Terra II"), localizado na Estrada Alberto Tofanin, nº 5.589, na cidade de Jarinu-SP, em conjunto referidas como "Imóvel".

O prazo do Contrato é de 20 anos, iniciados a partir de 01 de dezembro de 2019 e com vencimento em 01 de dezembro de 2039 ("Prazo"). Em virtude de o Contrato abranger a totalidade do Edifício Figueira, o Locador concedeu carência à Locatária, exclusivamente em relação ao aluguel mensal relativo aos 08 (oito) primeiros meses do Prazo ("Carência"), ou seja, durante os meses de dezembro de 2019 (quando foi iniciada a negociação locatícia entre as partes) a julho de 2020, para que a Locatária se instale no Imóvel, sendo o primeiro aluguel devido a partir de 1º de agosto de 2020 (inclusive), com pagamento no mês subsequente.

Para o entendimento do impacto do Contrato no rendimento do Fundo devem ser considerados os termos pactuados e divulgados no Fato Relevante publicado em 29 de

agosto de 2019 (“FR”) e no Comunicado ao Mercado de 02 de setembro de 2019 (“Comunicado” e, em conjunto com o FR, “Publicações”).

Considerando que o Fundo ainda está recebendo a Multa e que esta servirá para suprir o período de Carência, na forma do item (iv), alínea (a) do Comunicado, e complementar os recebíveis do Contrato, na forma do item (iv), alínea (c) do Comunicado, conforme aplicável, o rendimento atual das cotas do Fundo relativo a este Imóvel não deverá sofrer variações até que o saldo da Multa seja quitado, previsto para março de 2021.

A partir de tal data, tendo em vista que o saldo da Multa já terá sido integralmente pago, o Contrato gerará um rendimento mensal nos 12 meses subsequentes de R\$ 0,07/cota (considerando a quantidade de cotas do fechamento de janeiro de 2020, correspondente a 2.180.089 cotas).

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional do Imóvel no período, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado ainda que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 03 de março de 2020.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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