



XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 28.516.325/0001-40

FATO RELEVANTE

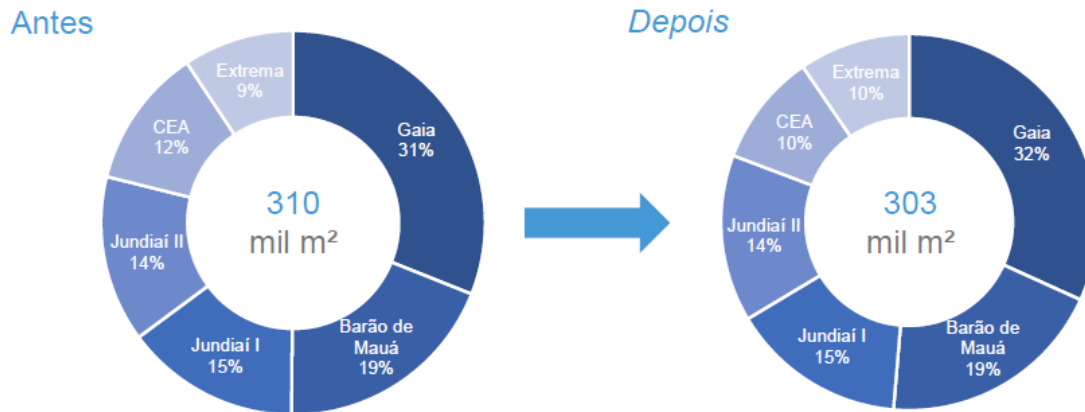
O **XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 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 a **ALTHAIA S.A. INDÚSTRIA FARMACÊUTICA.**, com sede na cidade de Atibaia, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.344.725/0007-19 (“Compradora”) para a alienação dos módulos 15, 16 e 21 do Edifício Topázio, no condomínio CEA, localizado em Atibaia/SP, com uma área bruta locável de 7.200,71 m² (sete mil e duzentos vírgula setenta e um metros quadrados) (“Imóveis”), sendo os Imóveis registrados, respectivamente, sob as matrículas nºs 91.320, 91.321 e 91.326 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP.

O preço da Transação (“Preço”) acordado entre as partes é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e será pago da seguinte forma: (a) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Entrada”) foram pagos à vista nesta data; e (b) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Saldo do Preço”) serão pagos em 4 (quatro) parcelas semestrais de R\$ 3.750.000,00 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais) cada, vencendo a primeira em 14/09/2024 e as demais sucessivamente, a cada 6 (seis) meses (“Parcelas”). Todas as Parcelas serão corrigidas monetariamente pela variação acumulada e positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), desde a presente data até seu respectivo pagamento, conforme disposto nos documentos da operação, e como garantia o Fundo conta com a alienação fiduciária dos Imóveis, até a efetiva quitação do Preço.

Com o recebimento da totalidade do Preço, a operação gerará um ganho de capital no Fundo de aproximadamente R\$ 1,52 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\$ 0,04/cota (quatro centavos por cota) durante o período de 30 meses, considerando (a) o ganho de capital apurado sob o regime de caixa; (b) a redução da receita relativa aos aluguéis dos Imóveis objeto de venda; e (c) sem considerar a correção das Parcelas pelo IPCA.

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:



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, 15 de março de 2024.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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