

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.516.325/0001-40

FATO RELEVANTE

O **XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, vem, por meio deste, comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou, em 26 de março de 2020, a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis (“ECV”), bem como o Termo de Opção de Venda de Bens Imóveis (“Opção de Venda”) e o Termo de Assunção de Obrigações e Outras Avenças (“Termo”, e quando mencionado em conjunto com a ECV e a Opção de Venda, doravante designados como “Documentos da Transação”) com o CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (artigo 7o. da Lei 8.668/93), inscrito no CNPJ sob o nº. 11.728.688/0001-47, representado por sua administradora CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 (“Vendedor”), por meio dos quais **(A)** formalizou a compra dos seguintes imóveis: (i) “UNIDADE 09 (USO INDUSTRIAL), localizada no Edifício Ônix, no CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA, situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia, na Avenida Tégula, nº 888, Ponto Alta, objeto da matrícula nº 91.314 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (ii) “UNIDADE 10 (USO INDUSTRIAL), localizada no Edifício Ônix, no CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA, situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia, na Avenida Tégula, nº 888, Ponto Alta, objeto da matrícula nº 91.315 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (iii) “UNIDADE 11 (USO INDUSTRIAL), localizada no Edifício Ônix, no CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA, situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia, na Avenida Tégula, nº 888, Ponto Alta, objeto da matrícula nº 91.316 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (iv) “UNIDADE 36 do Edifício Os Lusíadas do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL BARÃO DE MAUÁ, localizado na Rodovia Bom Pedro I, km 87, Bairro Ponte Alta, perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia/SP, objeto da matrícula nº 106.944 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (v) “UNIDADE 37 do Edifício Os Lusíadas do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL BARÃO DE MAUÁ, localizado na Rodovia Bom Pedro I, km 87, Bairro Ponte Alta, perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia/SP, objeto da matrícula nº 106.945 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (vi) “UNIDADE 38 do Edifício Os Lusíadas do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL BARÃO DE MAUÁ, localizado na Rodovia Bom Pedro I, km 87, Bairro Ponte Alta, perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia/SP, objeto da matrícula nº 106.946 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (vii) “UNIDADE 04 (USO INDUSTRIAL), do Edifício Albatroz, no CENTRO EMPRESARIAL ESPAÇO GAIA AR, localizada na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, Km 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, objeto da matrícula nº 111.635 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (viii) “UNIDADE 05 (USO INDUSTRIAL), no CENTRO

EMPRESARIAL ESPAÇO GAIA AR, localizada na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, Km 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, objeto da matrícula nº 111.636 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (ix) “UNIDADE 06 (USO INDUSTRIAL), do Edifício Albatroz, no CENTRO EMPRESARIAL ESPAÇO GAIA AR, localizada na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, Km 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, objeto da matrícula nº 111.637 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (x) “UNIDADE 07 (USO INDUSTRIAL), do Edifício Albatroz, no CENTRO EMPRESARIAL ESPAÇO GAIA AR, localizada na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, Km 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, objeto da matrícula nº 111.638 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (xi) “UNIDADE 08 (USO INDUSTRIAL), do Edifício Albatroz, no CENTRO EMPRESARIAL ESPAÇO GAIA AR, localizada na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, Km 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, objeto da matrícula nº 111.639 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo; (xii) “UNIDADE 09 (USO INDUSTRIAL), do Edifício Albatroz, no CENTRO EMPRESARIAL ESPAÇO GAIA AR, localizada na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, Km 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, objeto da matrícula nº 111.640 do Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo (“Imóveis Adquiridos”), bem como **(B)** formalizou a outorga ao Vendedor da opção de venda dos Imóveis objetos das matrículas nºs 91.317, 91.318 e 91.319, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, localizados na Avenida Tégula, nº 888, Ponte Alta, no Município de Atibaia, Estado de São Paulo, inscritos perante a Prefeitura Municipal de Atibaia (“Imóveis Opção”), que poderá ser exercida pelo Vendedor dentro do prazo de 24 meses a contar desta data, caso os Imóveis Opção sejam alugados de acordo com determinados parâmetros negociado com o Fundo na Opção de Venda, sendo que a aquisição dos Imóveis Opção pelo Fundo está sujeita à superação de determinadas condições precedentes pactuadas no referido instrumento.

Foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis Adquiridos desde o mês de março de 2020.

O preço potencial real total a ser pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis Adquiridos é estimado em R\$ 80.042.349,31 (oitenta milhões e quarenta e dois mil trezentos e quarenta e nove reais trinta) (“Preço”), e será desembolsado da seguinte forma: (a) R\$ 61.373.164,62 (sessenta e um milhões trezentos e setenta e três mil cento e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos) pagos, nesta data, mediante a outorga da ECV; (b) serão devidos ajustes de Preço pelo Fundo em decorrência do encerramento de descontos progressivos concedidos aos locatários de parte dos Imóveis Adquiridos, Natural One S.A. (CNPJ/ME nº 08.192.116/0001-81) (“N.One”) e Constanta Industrial Ltda. (CNPJ/ME nº 02.358.783/0001-05) (“Constanta”), sendo: (b.1) R\$ 13.954.446,00 (treze milhões novecentos e cinquenta e quatro mil quatrocentos e quarenta e seis reais), a ser pago de forma parcelada e proporcionalmente ao encerramento dos descontos progressivos concedidos à N.One, previstos para agosto de 2020 e agosto de 2022, sobre o qual deverá incidir ainda atualização monetária, nos termos do respectivo contrato de locação (“Ajuste de Preço N.One”). Caso o imóvel seja desocupado pela N.One antes do vencimento do respectivo ajuste de preço, estes somente serão pagos pelo Fundo proporcionalmente ao valor pago pela N.One a título de multa rescisória na forma prevista no

contrato de locação; (b.2) R\$ 4.714.738,70 (quatro milhões setecentos e quatorze mil setecentos e trinta e oito reais e setenta centavos) a ser pago pelo Fundo de forma parcelada e proporcional ao encerramento dos descontos progressivos concedidos à Constanta, previstos para julho, agosto e novembro de 2020, fevereiro e novembro de 2021, e janeiro de 2022, sobre o qual deverá incidir ainda atualização monetária nos termos do respectivo contrato de locação (“Ajuste de Preço Constanta”). Caso o imóvel seja desocupado pela Constanta antes do vencimento dos respectivo ajuste de preço, e o Fundo, no prazo de 18 (dezoito) meses contados da data da rescisão do contrato de locação da Constanta, alugue o imóvel objeto da referida locação para um terceiro (“Nova Locação”) por um valor de aluguel superior ao valor do aluguel vigente à época da rescisão pela Constanta, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data de rescisão da locação pela Constanta até a data de início do prazo locatício da Nova Locação, ainda será devido pelo Fundo o Ajuste de Preço Constanta, conforme previsto nos Documentos da Transação. Por outro lado, caso a Nova Locação seja rescindida antes do vencimento do Ajuste de Preço Constanta, nenhum valor será devido pelo Fundo

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação logística e industrial em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade.

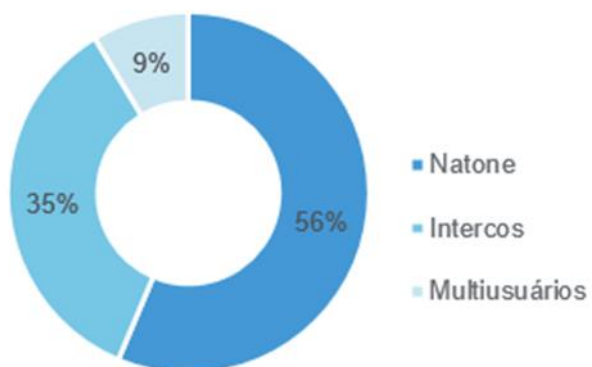
Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$ 0,7563 por cota nos próximos 12 meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,0630 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional dos Imóveis Adquiridos no período indicado, 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.



Imagens dos Imóveis Adquiridos

Locatários % da receita imobiliária



São Paulo, 26 de março de 2020.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.