

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” 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 aos seus cotistas e ao mercado em geral, que dando continuidade à tratativas com a COOPER STANDARD AUTOMOTIVE BRASIL SEALING LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.362.831/0008-80 (“Locatária”) relativamente à rescisão do *Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial* (“Contrato”) firmado em 02/02/2016, relativo às unidades 07, 08 e 09 do Edifício Mozart, do Condomínio Empresarial Barão de Mauá (“Imóveis”), conforme noticiado por meio de Fato Relevante publicado em 30/09/2019 e disponível no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), foi firmado, nesta data, um *Instrumento Particular de Rescisão de Contrato de Locação Não Residencial, Confissão de Dívida e Outras Avenças* (“Termo de Rescisão”), pelo Fundo, pela Locatária e pela empresa ITATIAIA STANDARD INDUSTRIAL LTDA., na qualidade de fiadora (“Fiadora”).

Por meio de referido Termo de Rescisão, foi formalizada: (i) a rescisão do Contrato; (ii) a devolução do Imóvel pela Locatária e suas condições; e (iii) a confissão de dívida da Locatária, no valor líquido e certo de R\$2.426.817,60 (dois milhões, quatrocentos e vinte e seis mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos) (“Dívida”), sendo: a) R\$770.043,12 (setecentos e setenta mil, quarenta e três reais e doze centavos), correspondente à multa por rescisão contratual proporcional ao prazo restante do Contrato (“Multa”); e aproximadamente b) R\$ 1.656.774,84 (um milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e setenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos), correspondente à devolução dos descontos concedidos pelo Fundo ao longo da locação (“Descontos”), em linha com o disposto na Cláusula 10.1.4. do Contrato.

O valor correspondente à Multa será pago em 4 (quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, cada uma no valor de R\$192.510,78 (cento e noventa e dois mil, quinhentos e dez reais e setenta e oito centavos), de forma que a primeira parcela vencida 9 de abril

de 2020 já foi devidamente quitada e as demais vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes.

O valor correspondente à devolução dos Descontos, por sua vez, será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 46.021,52 (quarenta e seis mil, vinte e um reais e cinquenta e dois centavos), de forma que a primeira parcela vencida no dia 9 de abril de 2020 foi devidamente quitada e as demais vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. As demais parcelas deverão ser corrigidas *pro rata die* pela variação acumulada da taxa CDI, desde o dia 09/04/2020 até a data efetiva do pagamento, utilizando como referência a taxa divulgada 5 (cinco) dias úteis antes de cada data de cálculo.

Em garantia da Dívida e do cumprimento de todas obrigações decorrentes do Termo de Rescisão pela Locatária, compareceu a Fiadora para responder, solidariamente com a Locatária por todas as suas obrigações, como fiadora e principal pagadora e pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas no Termo de Rescisão.

Os valores devidos pela Locatária em decorrência da Dívida serão distribuídos aos cotistas do Fundo nas distribuições de rendimentos ordinárias imediatamente subsequentes ao efetivo recebimento dos valores da Dívida. Cada parcela da Multa corresponderá à, aproximadamente R\$ 0,03 (três centavos) por cota e cada parcela dos Descontos corresponderá à, aproximadamente, R\$ 0,01 (um centavo) por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo até esta data.

Cabe ressaltar que os valores acima não são 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.

Por fim, cabe ressaltar que o Fundo está buscando novas oportunidades para a ocupação dos Imóveis.

São Paulo, 24 de abril de 2020

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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