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 Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, 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 a Escritura Pública de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade com **MV CONSULTORIA, PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, Avenida Tégula, nº 888, CEA - Prédio Trade Center, 6º andar, Sala 4ª – Ponte Alta, CEP:12.952-820, inscrita no CNPJ/ME sob nº 53.636.981/0001-24 ("Vendedora"), por meio do qual adquiriu o Edifício Tucano, objeto das matrículas nº 113.258, 113.259, 113.260 e 113.261 ("Transação"), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, Estado de São Paulo, situado na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, km 90, Bairro do Pinhal, Gleba A-1, zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia-SP, com área construída total de 31.719,44 m² (trinta e um mil, setecentos e dezenove vírgula quarenta e quatro metros quadrados) ("Edifício Tucano" ou "Imóveis"). Atualmente, o Edifício Tucano está 75,63% (setenta e cinco vírgula sessenta e três por cento) locado, na modalidade típica.

O preço total de aquisição dos Imóveis foi de **R$ 103.145.991,01** (cento e três milhões, cento e quarenta e cinco mil, novecentos e noventa e um reais e um centavo) ("Preço"), com pagamento programado da seguinte forma (i) R$ 93.145.991,01 (noventa e três milhões, cento e quarenta e cinco mil, novecentos e noventa e um reais e um centavo) à vista, com recursos disponíveis no caixa do Fundo e decorrentes da emissão e liquidação, em 03 de novembro de 2021, de Oferta Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da 446ª (Quadringentésima Quadragésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados nos créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação vigentes de imóveis de titularidade do Fundo ("CRI"); e (ii) o saldo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) será pago em uma parcela única em 31 de agosto de 2022, corrigido pela variação acumulada e positiva do IPCA/IBGE, calculado *pro rata die*, desde 14 de junho de 2021 até a data de seu pagamento.

O valor total da emissão dos CRI foi de R$ 95.400.000,00 (noventa e cinco milhões e quatrocentos mil reais), ainda sujeito aos descontos das despesas de emissão, na forma prevista nos documentos da oferta, com prazo de 180 (cento e oitenta) meses. O valor de emissão dos CRI será corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, com carência em relação aos 12 (doze) primeiros meses, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6,50% a.a. (seis vírgula cinquenta por cento) ao ano.

Além disso, foi pactuado entre as partes que a Vendedora realizará o pagamento, pelo prazo de 10 (dez) meses contados de dezembro de 2021 (inclusive), de prêmio de locação sobre a área atualmente vaga do Edifício Tucano.

Estima-se que os rendimentos base caixa totais provenientes da receita de locação do Edifício Tucano, considerando o recebimento do prêmio de locação, e líquido dos juros mensais do serviço da dívida do CRI serão de, aproximadamente, R$ 0,2565 por cota nos próximos 12 (doze) meses, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo até esta data.

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.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional dos Imóveis 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.

Foto do Edifício Tucano

São Paulo, 05 de novembro de 2021.

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