

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 28.516.325/0001-40

FATO RELEVANTE

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, 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 DISTRIBUIDORA 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 (“Cotistas”) e ao mercado em geral que, em 27 de dezembro de 2018, foi celebrado o “Instrumento de Deliberação do Ato do Administrador do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário”, o qual se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço www.vortex.com.br (neste website clicar em Investidor > Fundos de Investimento > Pesquisar “XP Industrial > Documentos) (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador aprovou a realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de novas Cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo (“Cotas da Terceira Emissão”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “Nova Oferta”, respectivamente). As principais características da Nova Oferta estão descritas no Ato do Administrador.

Diante do exposto, o Administrador informa a seus Cotistas e ao mercado em geral que a partir de 04 de janeiro de 2019, inclusive, será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas no âmbito da Nova Oferta cujas cotas estejam integralizadas em 28 de dezembro de 2018, o qual se encerra em 17 de janeiro de 2019, inclusive (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

O montante da Nova Oferta é de R\$ 55.500.060,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos mil e sessenta reais) (“Montante da Nova Oferta”), correspondente a 528.572 (quinhentas e vinte e oito mil, quinhentas e setenta e duas) Cotas da Terceira Emissão, pelo preço por Cota da Terceira Emissão de R\$ 105,00 (cento e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”), não sendo admitida a distribuição parcial das Cotas da Terceira Emissão, conforme deliberado e aprovado no Ato do Administrador.

A Nova Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada, sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas da Terceira Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Nova Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da Terceira Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

No ato da subscrição primária das Cotas da Terceira Emissão, os subscritores das Cotas da Terceira Emissão deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por Cota da Terceira Emissão, equivalente a aproximadamente 3,32% em relação ao Preço de Emissão, nos termos do Artigo 22 do Regulamento. Os gastos da distribuição primária da Nova Oferta serão arcados pelo Fundo, exclusivamente com os recursos decorrentes da taxa a ser paga pelos subscritores das Cotas da Terceira Emissão no ato da subscrição primária das Cotas da Terceira Emissão, e pelo Gestor. Nesse sentido, o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarece que tais custos relacionados à distribuição primária das Cotas da Terceira Emissão, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder na Nova Oferta não



caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM 472.

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas do Fundo na data de divulgação deste Fato Relevante, o direito de preferência na subscrição das Cotas da Terceira Emissão inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da Terceira Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,32005241242, a ser aplicado sobre o número de cotas do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista nesta data (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”).

A quantidade máxima de Cotas da Terceira Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Terceira Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas da Terceira Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até 16 de janeiro de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 17 de janeiro de 2019, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar

Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01452-000

A/C Sr. Flávio Scarpelli

Telefone: 55 11 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a quantidade de Cotas da Terceira Emissão objeto da Nova Oferta a ser subscrita.

A integralização das Cotas da Terceira Emissão subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Terceira Emissão objeto da Nova Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas da Terceira Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Terceira Emissão remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais instituições participantes da Nova Oferta, conforme o caso, para os Investidores da Nova Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas da Terceira Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Terceira Emissão. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Terceira Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Cotas da Terceira Emissão não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Terceira Emissão

por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da Terceira Emissão depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Nova Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas da Terceira Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Cotas da Terceira Emissão adquiridas após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ficarão bloqueadas no Escriturador e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

Durante o período em que os recibos de Cotas da Terceira Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas da Terceira Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Nova Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Nova Oferta e da conversão do recibo de Cota da Terceira Emissão detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência em Cota da Terceira Emissão, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Caso não seja atingido o Montante da Nova Oferta, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente,



caso seja atingido o Montante da Nova Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 27 de dezembro de 2018

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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