

**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 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 e ao mercado em geral, que nesta data, em 29 de agosto de 2019, assinou o *1º ADITAMENTO AO TERMO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS* (“Aditamento”), celebrado entre BBP FIGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (“VENDEDORA”) e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (“COMPRADORA”), administradora do XPIN (denominados em conjunto como “Partes”). Esse Aditamento alterou o *TERMO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS* celebrado entre a *VENDEDORA* e *COMPRADORA* em 08/03/2019 (“Termo”) para definir obrigações da *VENDEDORA* no âmbito do desenvolvimento do imóvel denominado Edifício Figueira do Centro Empresarial Espaço Gaia Terra II (“Edifício Figueira”), composto por 4 galpões industriais fisicamente ligados entre si (“Galpões”) e por um edifício acessório (“Edifício Anexo”). O Edifício Figueira havia sido locado para a Cartint Indústria e Comércio de Tintas Ltda. (“LOCATÁRIA”), nos termos do art. 54-A da Lei Federal nº 8.245/1991, conforme *Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial na Modalidade Construído para Atender – Built to Suit*, celebrado em 01/11/2018 e aditado por meio do instrumento particular datado de 17/04/2019 (“Contrato de Locação”), porém a *LOCATÁRIA*, de maneira unilateral, pleiteou o desfazimento do Contrato de Locação e declarou não ter capacidade de arcar com a multa prevista em sua cláusula 14.1. Os Galpões, que possuem a área construída locável de 12.724,08m<sup>2</sup>, foram concluídos satisfatoriamente e serão entregues ainda em agosto de 2019, enquanto o Edifício Anexo, com área locável de 990,00m<sup>2</sup>, dependia de um acordo com a *Locatária* para ser edificado haja vista que o projeto era sob medida para as operações dela. Diante desse cenário, as *Partes* firmaram o Aditamento, para estabelecer, entre outras obrigações: (i) a suspensão temporária da construção do referido Edifício Anexo até que seja encontrado novo locatário ou a *COMPRADORA* decida prosseguir com a construção; (ii) o pagamento, pela *VENDEDORA* à *COMPRADORA*, de 4 meses de prêmio de locação, a partir de agosto de 2019, no valor de R\$ 277.935,27 por mês (“Prêmio de Locação”), como contrapartida à redução do custo total da obra em decorrência da suspensão da construção do Edifício Anexo; (iii) que a *VENDEDORA* assumirá a obrigação de pagamento da multa prevista na Cláusula 14.1 do Contrato de Locação, equivalente a 12 aluguéis (“Multa”), corrigidos pelo

IPCA/IBGE desde julho de 2018, sendo certo que tal Multa passará a ser paga no mês seguinte ao último pagamento do Prêmio de Locação descrito acima; (iv) como garantia ao pagamento integral da Multa, será mantida a estrutura atual de garantia prevista no Termo, por meio de depósito de parcela do preço de aquisição do ativo em conta vinculada e fiança bancária contratada junto a uma instituição financeira, em valor equivalente ao total de Multa, o qual será liberado gradualmente mediante ao pagamento de cada parcela. Considerando que: (i) a construção dos Galpões do Edifício Figueira foi concluída satisfatoriamente e será entregue ainda em agosto de 2019; (ii) a configuração do Edifício Figueira, já apto a ser ocupado, está no padrão de mercado e, portanto, apropriada para qualquer tipo de operação industrial, as Partes buscarão, nos seus melhores esforços, um novo locatário, sendo certo que haverá um tempo razoável para encontrá-lo, tendo em vista o período de pagamento do Prêmio de Locação e da Multa, que será de 16 meses.

Por fim, concomitante à assinatura do Aditamento, o Fundo firmou com a LOCATÁRIA e com a VENDEDORA, também denominada de EMPREENDEDORA, o *TERMO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL NA MODALIDADE CONSTRUÍDO PARA ATENDER – BUILT TO SUIT*, estipulando que (i) a VENDEDORA assumirá a obrigação de pagamento da Multa; (ii) diante da rescisão do Contrato de Locação, o Fundo e a VENDEDORA estão liberados para dar a destinação que lhes aprouver para o Edifício Figueira, não havendo mais qualquer vinculação entre elas e a LOCATÁRIA; e (iii) a LOCATÁRIA reconhece que nunca teve a posse do Edifício Figueira e que a rescisão do Contrato de Locação decorreu de ato unilateral de sua parte, razão pela qual não possui direito, reclamação ou pleito de qualquer natureza contra o Fundo ou a VENDEDORA.

São Paulo, 29 de agosto de 2019

**XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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