

"Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários."

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.516.325/0001-40

Código ISIN das Cotas nº BRXPINCTF004

Código de Negociação na B3: XPIN11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2020/003, em 22 de janeiro de 2020



Nos termos do disposto no artigo 29 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), vigente desde 23 de maio de 2019 ("Código ANBIMA") e das demais disposições legais aplicáveis, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), comunica o encerramento, em 28 de fevereiro de 2020, da oferta pública de distribuição primária de 4.406.479 (quatro milhões, quatrocentas e seis mil e quatrocentas e setenta e nove) cotas, considerando o exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("**Novas Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 4ª (quarta) emissão ("**Emissão**") do **XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.325/0001-40 ("**Fundo**"), realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"), da Instrução CVM nº 400/03 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), preço de R\$ 108,93 (cento e oito reais e noventa e três centavos) por Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante de:

R\$ 479.997.757,47*

(quatrocentos e setenta e nove milhões, novecentos e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quarenta e sete centavos)

*O valor acima não inclui a Taxa de Distribuição Primária, destinada a arcar com os custos unitários da Oferta, equivalente a um percentual fixo de 4,12% (quatro inteiros e doze centésimos por cento) do Preço de Emissão, isto é, de R\$ 4,49 (quatro reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos investidores que subscreverem Novas Cotas, sendo assim, o valor total de custo das Novas Cotas foi de R\$ 113,42 (cento e treze reais e quarenta e dois centavos).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Quarta Emissão de Novas Cotas do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário" ("**Prospecto Definitivo**"), sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, optou por emitir as Novas Cotas do Lote Adicional, aumentando em 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("**Opção de Lote Adicional**").

Aplicaram-se às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas do Lote Adicional também foi conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, com a participação dos Participantes Especiais.

Os dados finais de distribuição da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional, estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Subscritor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas Físicas	10.800	3.256.405
Fundos de Investimento	43	958.309
Entidades de Previdência Privada	-	-
Companhias Seguradoras	-	-
Investidores Estrangeiros	-	-
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	-	-
Instituições Financeiras Ligadas ao Fundo e/ou Instituições Participantes da Oferta	-	-
Demais Instituições Financeiras	1	10.551
Demais Pessoas Jurídicas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	-	-
Demais Pessoas Jurídicas	111	181.214
Sócios, Administradores, Funcionários, Prepostos e Demais Pessoas Ligadas ao Fundo e/ou às Instituições Participantes da Oferta	-	-
Outros	-	-
TOTAL	10.955	4.406.479



AUTORIZAÇÃO

Nos termos do artigo 41 do Regulamento, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador pode deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo (“Cotas”), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: **(i)** limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(ii)** não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. Nesse sentido, a realização da Emissão e da Oferta foram aprovadas por meio do “Ato do Administrador do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 13 de novembro de 2019, observado o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto Definitivo) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas.

FUNDO

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do VX III - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 26 de abril de 2017, pelo Administrador e registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.954.112, em 26 de abril de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos seus titulares (“Cotistas”), e é regido pelo “Regulamento do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 12 de dezembro de 2019 (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0318021, desde 21 de maio de 2018.

ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **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, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”).

GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), observado o disposto no “Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 17 de maio de 2018, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor (“Contrato de Gestão”), e no Regulamento.

REGISTRO NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/003, em 22 de janeiro de 2020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08, e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA e as Novas Cotas serão registradas na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

LIQUIDAÇÃO

A liquidação financeira das Cotas (considerando as Novas Cotas do Lote Adicional) ocorreu em 27 de fevereiro de 2020.

REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas foram registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia eletrônica das Novas Cotas realizadas pela B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação deste Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

ESCRITURADOR

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de cotas de fundo, é responsável pela escrituração das Novas Cotas do Fundo.

PUBLICIDADE

ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM E SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, NAS SEGUINTE PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DA CVM, DA B3 E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3:

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram disponibilizados, nas seguintes páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3: **(i) Administrador: www.vortex.com.br** (neste *website* clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "XP Industrial FII" e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento"); **(ii) Gestor: <http://www.xpasset.com.br/xpin/>** (neste *website*, no item "Governança", clicar em "Emissões de Cotas", em seguida clicar no Anúncio de Encerramento); **(iii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Anúncio de Encerramento"); **(iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br>** **<http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento"); **(v) B3: <http://www.b3.com.br>** (neste *site* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas", clicar em "ofertas encerradas", selecionar "2019" ao lado esquerdo da tela, clicar em "XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento"); e **(vi) Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento").

ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO ADMINISTRADOR E DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOU COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2020

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

