



Objetivo do Fundo:

O XP Industrial busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária de galpões industriais detidos pelo Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo

Julho de 2018

CNPJ

28.516.325/0001-40

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Código B3

XPIN11

Código ISIN

BRXPINCTF004

Gestor

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração

De 0,75%-0,60% a.a., em regra de cascata, sobre o valor de mercado do Fundo, conforme previsto no regulamento.

Patrimônio Líquido

R\$ 730.783.813

Número de Cotistas

32.371

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

O XP Industrial FII possui 90 módulos nos condomínios empresariais CEA, Barão de Mauá, Gaia, Jundiá I e Jundiá II, localizados nas cidades de Atibaia/SP, Jarinu/SP e Jundiá/SP.

O resultado de R\$ 0,69 por cota para o mês de agosto de 2020 decorreu, em linhas gerais, dos seguintes eventos: (a) recebimento de 100% do valor de locação devido ao Fundo; (b) antecipação do pagamento dos aluguéis por 3 locatários, cuja representatividade na Receita de Locação mensal ordinária do Fundo é de 11,6%; e (c) ganho de capital obtido na venda parcial de cotas de fundos imobiliários investidos pelo Fundo no mercado secundário ao do longo do mês.

Em relação às movimentações de locatários, destacamos: (a) a expansão de 4.981 m², em agosto de 2020, da MAF, passando de 1.774 m² para 6.755 m² de área locada do Fundo; (b) a nova locação de 1.715 m², em setembro de 2020, para os Correios (Big Service); (c) a nova locação de 1.715 m², em setembro de 2020, para a NT LOG; e (d) a saída, em agosto de 2020, da Sunningdale que ocupava 2.085 m², em razão do desligamento de suas operações no Brasil. Para as áreas vagas, a equipe comercial da BBP e a equipe de gestão do Fundo estão engajadas na prospecção de potenciais locatários.

Por fim, a Gestora segue monitorando o mercado na busca por oportunidades para novos investimentos e também atenta aos efeitos da grave crise econômica e sanitária do COVID-19 na economia e nas operações dos locatários.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,62 por cota foi comunicada no dia 18/09/2020 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11 e será realizada no dia 25/09/2020.

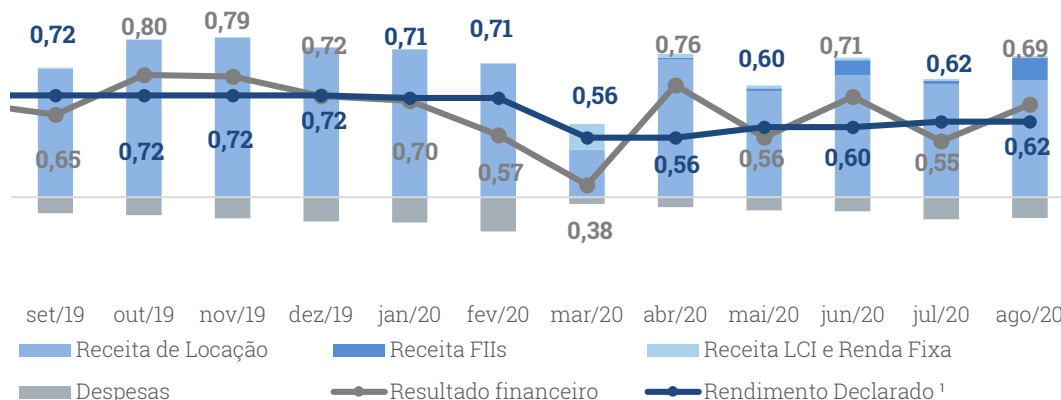
A distribuição no semestre deve ser superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, de forma a evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Fluxo Financeiro	ago-20	2020	12 meses
Receitas¹	5.292.914	30.783.085	38.211.997
Receita de Locação	4.391.820	27.661.131	35.057.401
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	843.829	1.712.195	1.712.195
Receita LCI e Renda Fixa	57.265	1.409.759	1.442.402
Despesas²	-778.438	-4.002.896	-4.991.503
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-778.438	-4.002.896	-4.991.503
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	4.514.477	26.780.189	33.220.494
Rendimento Distribuído	4.083.672	26.543.908	32.822.550
Resultado por Cota	0,69	4,91	7,87
Rendimento por Cota	0,62	4,98	7,86
Saldo Acum. YTD p/ Distribuição³		0,12	

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Fundo de Reserva: reserva para um evento incerto no futuro. Rendimento declarado no 5º dia útil anterior à data de distribuição de rendimento. ³Vide regulamento do fundo, artigo 63, para entendimento do tratamento do resultado não distribuído. Fonte: XP Asset.

XP Industrial FII | Agosto 2020 | 1

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



¹ Rendimento Declarado: rendimento a ser pago até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação (R\$'000)



Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 346.901 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 39,7 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,9 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 115,4 por cota.

XPIN FII	ago-20	2020	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	39.697.191	489.324.254	693.301.790
Número de Negócios	346.901	4.113.326	5.744.351
Giro (% total de cotas)¹	5,3%	81,8%	141,1%
Valor de mercado			759.760.619
Quantidade de cotas			6.586.568

Fontes: B3 / Bloomberg.

¹ Cálculo realizado considerando a média móvel no período.

www.xpasset.com.br/xpin

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Industrial FII | Agosto 2020 | 2

Rentabilidade

O ganho de capital bruto é calculado com base na variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, não sendo considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. A distribuição bruta é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos em relação ao valor de mercado da cota no mesmo período.

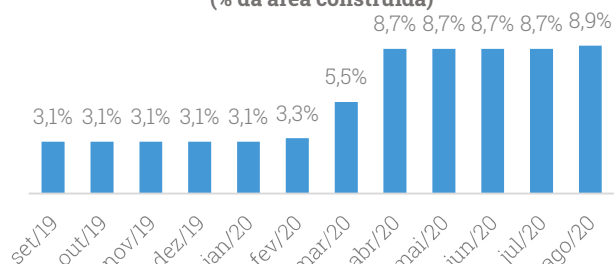
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Industrial FII	ago-20	2020	12M
Valor Patrimonial da Cota	110,95	108,37	110,35
Valor Mercado da Cota	115,35	123,17	124,86
Ganho de capital bruto	0,70%	-35,92%	-1,83%
Distribuição bruta	0,54%	2,78%	6,71%
Retorno Total Bruto	1,24%	-33,14%	4,88%
IFIX	1,79%	-13,01%	4,70%
Retorno vs IFIX	-0,55%	-20,13%	0,17%

Portfólio

Evolução da Vacância Física

(% da área construída)

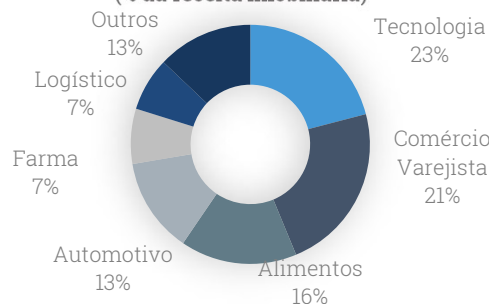


* 2% da vacância física conta com um prêmio de locação de 12 meses da BBP, até 31 de março de 2021, podendo se encerrar com a entrada de novos locatários nos módulos.

** Até fevereiro de 2020 o % de vacância física considerava a área total do Fundo de 85.049 m². Em março e abril de 2020, a área total passou a ser de 236.689 m². A partir de maio de 2020, a área total passou a ser de 241.570 m².

Sector de atuação dos locatários

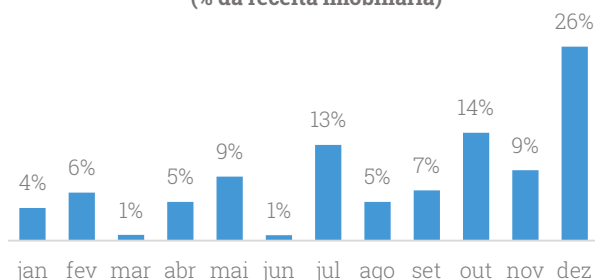
(% da receita imobiliária)



*O gráfico acima exclui o prêmio de locação da BBP pago sobre parte das áreas vagas.

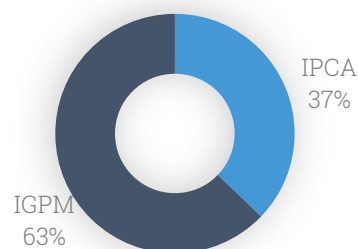
Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



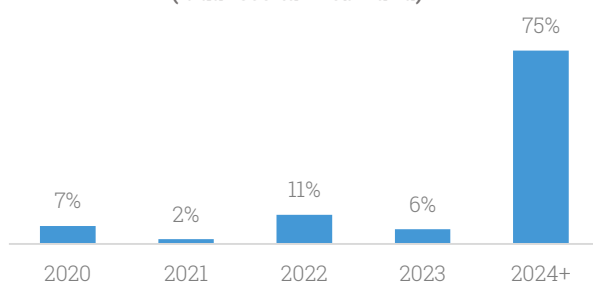
Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



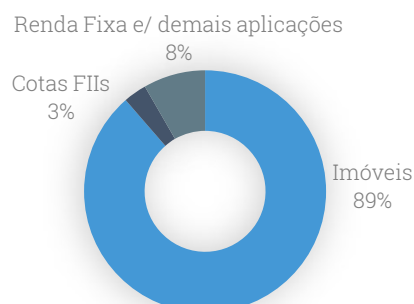
Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária)



Investimento por Classe de Ativo

(% dos ativos)



Ativos Imobiliários (01/02)

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %	Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
BM	APS	21	2.693	mar-25	IPCA	1,1%	CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	0,8%
BM	Vago	27 B	506	N.A.	N.A.	0,2%	CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	1,1%
BM	Hannon	27 A	1.985	dez-22	IPCA	0,8%	CEA	Althaia	21	2.627	nov-24	IPCA	1,1%
BM	Hannon	28 A	2.030	dez-22	IPCA	0,8%	CEA	Smart	2	2.776	out-27	IPCA	1,1%
BM	Hannon	34	2.361	dez-29	IPCA	1,0%	CEA	Smart	3	2.486	out-27	IPCA	1,0%
BM	Hannon	35	2.361	dez-29	IPCA	1,0%	CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	0,7%
BM	Litens	16	3.115	fev-22	IPCA	1,2%	CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	0,7%
BM	Norma	17 B	928	ago-20	IGPM	0,4%	CEA	Smart	4	2.140	jun-32	IGPM	0,9%
BM	Norma	18 A	2.252	ago-20	IGPM	0,9%	CEA	Smart	5	2.119	jun-32	IGPM	0,9%
BM	Norma	19	2.666	ago-20	IGPM	1,1%	CEA	Smart	6	2.140	jun-32	IGPM	0,9%
BM	Litens	15A1	1.194	nov-22	IPCA	0,5%	CEA	Constanta	9	1.865	mar-28	IPCA	0,8%
BM	Vago	15A2	1.460	N.A.	N.A.	0,6%	CEA	Constanta	10	1.003	mar-28	IPCA	0,4%
BM	Vago	17 A	1.347	N.A.	N.A.	0,6%	CEA	Constanta	11 A	1.229	mar-28	IPCA	0,5%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	1,1%	CEA	Open Labs	11 B	433	out-20	IPCA	0,2%
BM	Sunningdale	39	2.085	mar-23	IPCA	0,9%	CEA	Global	8 A	830	out-22	IPCA	0,8%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	1,1%	CEA			28.797			11,9%
BM	Bruker / SMP	3	3.141	fev-21	IGPM	1,3%	Gaia	Mcassab	4	2.987	dez-39	IGPM	1,2%
BM	Vago	7	2.866	N.A.	N.A.	1,2%	Gaia	Mcassab	5	2.987	dez-39	IGPM	1,2%
BM	Vago	8	2.866	N.A.	N.A.	1,2%	Gaia	Mcassab	6	3.384	dez-39	IGPM	1,4%
BM	Vago	9	2.895	N.A.	N.A.	1,2%	Gaia	Mcassab	7	3.384	dez-39	IGPM	1,4%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	1,2%	Gaia	Centauro	1	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	1,2%	Gaia	Centauro	2	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
BM	Intercos	36	2.085	mar-23	IPCA	0,9%	Gaia	Centauro	3	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
BM	Intercos	37	2.063	mar-23	IPCA	0,9%	Gaia	Centauro	4	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
BM	Intercos	38	2.085	mar-23	IPCA	0,9%	Gaia	Centauro	5	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
BM	Hannon	4	3.109	dez-22	IPCA	1,3%	Gaia	Centauro	6	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
Barão			59.211			24,5%	Gaia	Centauro	7	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Brasilata	1-01	7.803	abr-35	IPCA	3,2%	Gaia	Centauro	8	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Brasilata	1-02	7.888	abr-35	IPCA	3,3%	Gaia	Centauro	9	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Brasilata	3	12.335	abr-35	IGPM	5,1%	Gaia	Centauro	10	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Kisabor	2	15.406	set-25	IGPM	6,4%	Gaia	Centauro	11	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Jundiaí II			43.431			18,0%	Gaia	Centauro	12	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
							Gaia	Natural One - Atípico	4	2.895	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One - Atípico	5	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One - Atípico	6	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One - Atípico	7	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One - Atípico	8	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One - Atípico	9	2.895	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia			64.504			26,7%



Condomínios BBP

Ativos Imobiliários (02/02)

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
Jundiaí I	MAF	1 - A	1.109	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	MAF	2 - A	1.109	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	MAF	3 - A	1.109	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	Vago*	5 - A	1.109	N.A.	N.A.	0,5%
Jundiaí I	Vago*	8 - A	1.740	N.A.	N.A.	0,7%
Jundiaí I	Vago*	9 - A	1.109	N.A.	N.A.	0,5%
Jundiaí I	NT LOG	1 - B	1.715	ago-23	N.A.	0,7%
Jundiaí I	Sinal Verde	4 - A	1.148	abr-22	IPCA	0,5%
Jundiaí I	MD	6 - A	1.148	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	MD	7 - A	1.148	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	Correios	2 - B	1.715	ago-23	IGPM	0,7%
Jundiaí I	Acer	3 - B	1.710	set-24	IGPM	0,7%
Jundiaí I	Compalead	1 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	2 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	3 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	4 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	5 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	6 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	12 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	7 - C	1.860	mar-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	8 - C	1.860	mar-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	9 - C	1.924	mar-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	1 - D	2.460	mar-24	IGPM	1,0%
Jundiaí I	Polishop	2 - D	2.460	mar-24	IGPM	1,0%
Jundiaí I	Polishop	3 - D	2.460	mar-24	IGPM	1,0%
Jundiaí I	Atlas	10 - C	1.856	out-20	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Atlas	11 - C	1.856	out-20	IGPM	0,8%
Jundiaí I			45.626			18,9%
Portfólio			241.570			100,0%

*Cabe mencionar que cerca de 2% da vacância física do Fundo conta com um prêmio de locação de 12 meses da BBP, até 31 de março de 2021, podendo se encerrar com a entrada de novos locatários nos respectivos módulos.



Imagens dos Imóveis Adquiridos na 4ª emissão de cotas



Imagens dos Imóveis Gaia AR – Adquiridos na 4ª emissão



Imagens dos Imóveis Jundiaí I - Adquiridos na 4ª emissão



Imagens dos Imóveis Jundiaí II - Adquiridos na 4ª emissão

Resumo do portfólio

Condomínios	5	Inadimplência	1,2%
Módulos Anexos performados	90	Vacância física	8,9%
Locatários	27	% de Contratos Atípicos	6%
Área Bruta Locável	241.570	% de Contratos Típicos	94%

Perguntas e respostas (01/01)

Comunicado ao Mercado – Locação de Áreas

No dia 11/09/2020 o fundo publicou Comunicado ao Mercado para informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que formalizou a assinatura de 3 (três) contratos de locação não residencial ("Contratos") cujo objeto são módulos dos galpões ("Módulos") doo Condomínio Park Jundiaí I, situado no município de Jundiaí/SP, conforme condições a seguir:

- (a) O módulo B2, com área bruta locável de 1.715,25 m² (um mil, setecentos e quinze virgula vinte e cinco metros quadrados), foi alugado pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir de 01/09/2020 pela BIG SERVICE ENVASAMENTO PARA EMPRESAS LTDA., a qual atua no segmento logístico;
- (b) O módulo B1, com área bruta locável de 1.715,25 m² (um mil, setecentos e quinze virgula vinte e cinco metros quadrados), foi alugado pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir de 01/09/2020 pela NT LOGISTICA LTDA, a qual atua no segmento logístico;
- (c) Os módulos A1, A2 e A3, com área bruta locável total de 3.324,60 m² (três mil, trezentos e vinte e quatro virgula sessenta metros quadrados), foram alugados pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir de 01/08/2020 pela GFL LOGISTICA LTDA, a qual atua no segmento logístico. A receita total dos Contratos projetada para os 12 (doze) primeiros meses é de R\$ 0,14772. Importante clarificar que, em virtude da celebração dos Contratos, o contrato de locação não residencial firmado com a BBP – Real Estate Investimentos LTDA. foi rescindido parcialmente sobre tais Módulos, encerrando, portanto, a obrigação deste locatário de pagar ao Fundo os aluguéis referentes a tais Módulos.

Todas as demais informações podem ser conferidas na CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xpin).

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DTVM LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 227 - 2º ANDAR - CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP. PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

OUVIDORIA VÓRTX DTVM LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

