



### 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**  
Jul.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\$ 722.713.620

**Número de Cotistas**  
26.640

**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, na data-base deste relatório, possui 88 módulos nos condomínios empresariais CEA, Barão de Mauá, Gaia, GLP Jundiá I e GLP Jundiá II, localizados nas cidades de Atibaia/SP, Jarinu/SP e Jundiá/SP.

O resultado de R\$ 0,76 por cota para o mês de abril de 2020 representou 100% do valor de locação recebido pelo Fundo e contempla 100% das novas cotas emitidas e integralizadas na 4ª emissão. O aumento no resultado do mês em relação ao mês de março de 2020 se deve principalmente à regularização do descasamento temporal da receita com as novas locações, conforme destacado no último relatório mensal. Neste mês, foram recebidos três aluguéis antecipados, os quais representam 8% da Receita de Locação atual do Fundo.

Em termos de locação, destacamos: (i) a saída da Recordati, que ocupava 506 m<sup>2</sup>, por razões de mudanças estratégicas anteriores à crise e (ii) a efetiva desocupação e finalização da negociação da multa de saída da Cooper, de forma que as partes acordaram que a locatária efetuará o pagamento de R\$ 2,4 milhões conforme cronograma publicado no Fato Relevante do dia 24/04/2020 (mais detalhes na CVM, no site do fundo e na página 6 deste relatório). Estas áreas passaram a constar na vacância do Fundo.

Conforme Fatos Relevantes divulgados nos dias 26/03/2020, 27/03/2020 e 05/05/2020, o Fundo adquiriu 57 módulos com ABL total de 156,6 mil m<sup>2</sup> nas cidades de Atibaia/SP, Jundiá/SP e Jarinu/SP. Com estas aquisições o Fundo alcançou a marca de 242 mil m<sup>2</sup> de ABL total, aumentando de forma relevante a diversificação de locatários. A última emissão de cotas trouxe também uma situação confortável de caixa para o Fundo, que, após as aquisições supracitadas, é de aproximadamente R\$ 84 milhões, somando as aplicações em fundos de renda fixa e em cotas de fundos imobiliários do segmento logístico e industrial (mais detalhes na CVM e no site do fundo).

**Por fim, com base no contexto de implementação pelo poder público de políticas de contenção para a crise sanitária do COVID-19 (novo coronavírus) e de medidas para minimizar a magnitude de seu impacto econômico, preparamos uma Seção Extraordinária na página 8.**

### Distribuição de Rendimentos

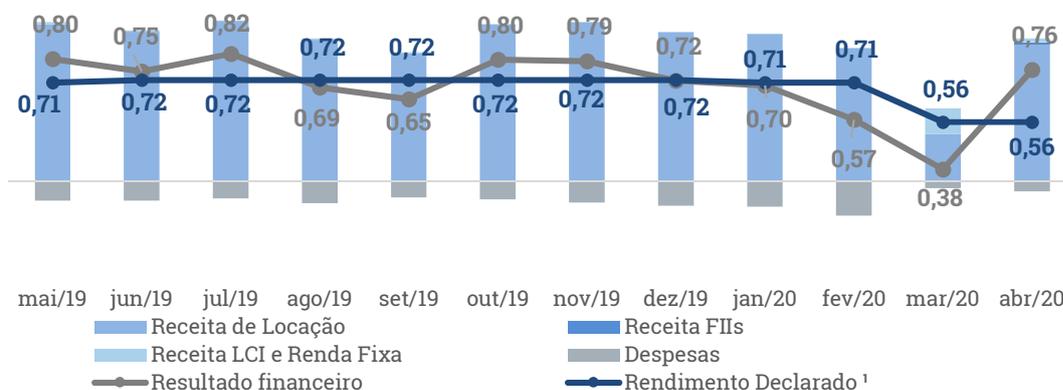
A distribuição de R\$ 0,56 por cota foi comunicada no dia 18/05/2020 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11 e será realizada no dia 25/05/2020.

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).

<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>abr-20</b>	<b>2020</b>	<b>12 meses</b>
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>5.375.949</b>	<b>6.260.255</b>	<b>23.188.945</b>
Receita de Locação	5.163.519	5.287.478	22.011.472
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	79.626	79.626	79.626
Receita LCI e Renda Fixa	132.804	1.105.582	1.193.623
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-374.200</b>	<b>-1.369.028</b>	<b>-3.315.912</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-374.200	-1.369.028	-3.315.912
Fundo de Reserva	0	0	0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>5.001.749</b>	<b>10.267.177</b>	<b>23.392.080</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3.688.478</b>	<b>10.494.483</b>	<b>23.029.995</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>0,76</b>	<b>2,41</b>	<b>8,43</b>
<b>Rendimento por Cota</b>	<b>0,56</b>	<b>2,55</b>	<b>8,30</b>

<sup>1</sup>Receitas 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. <sup>2</sup>Despesas 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. Fonte: XP Asset

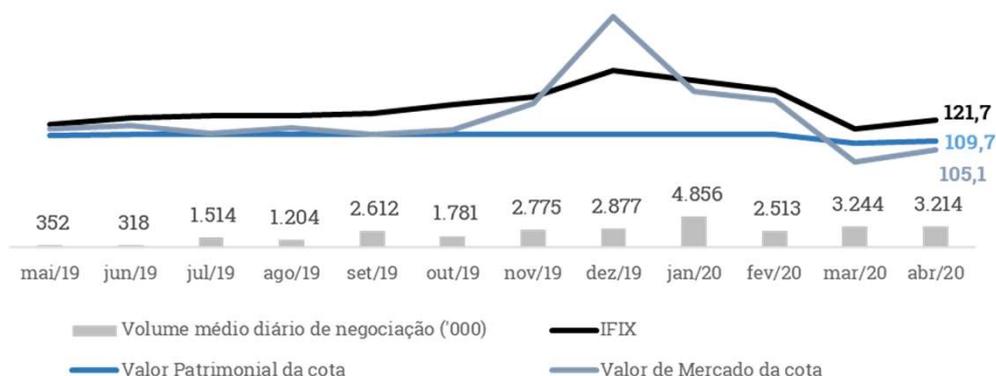
## Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



<sup>1</sup> 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 631.739 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 64,3 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 105,07 por cota.

XPIN FII	abr-20	2020	12M
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%
<b>Volume negociado</b>	64.285.711	287.729.881	564.508.321
<b>Número de Negócios</b>	631.739	2.328.370	4.593.484
<b>Giro (% total de cotas)<sup>1</sup></b>	9,5%	64,4%	173,9%
<b>Valor de mercado</b>			692.050.700
<b>Quantidade de cotas</b>			6.586.568

Fontes: B3 / Bloomberg.

<sup>1</sup> Cálculo realizado considerando a média móvel no período.

## 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.

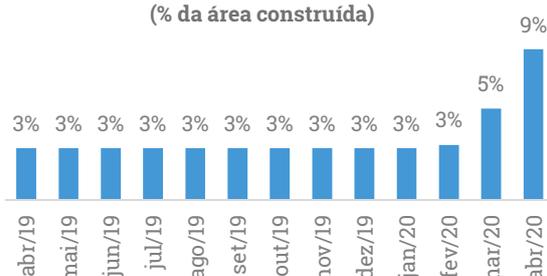
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

XP Industrial FII	abr-20	2020	12M
Valor Patrimonial da Cota	109,73	107,72	111,72
Valor Mercado da Cota	105,07	131,43	125,29
Ganho de capital bruto	7,51%	-41,63%	-10,88%
Distribuição bruta	0,57%	1,42%	7,04%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>8,08%</b>	<b>-40,21%</b>	<b>-3,84%</b>
<b>IFIX</b>	<b>4,41%</b>	<b>-18,57%</b>	<b>3,83%</b>
<b>Retorno vs IFIX</b>	<b>3,67%</b>	<b>-21,64%</b>	<b>-7,67%</b>

## Portfólio

### Evolução da Vacância Física

(% da área construída)

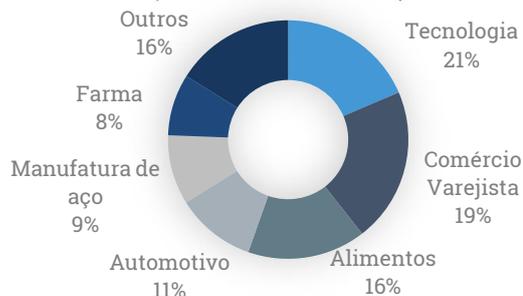


\* 4% da vacância física conta com um prêmio de locação de 12 meses da BBP, até 31 de março de 2021, podendo se encerrar com a entrada de novos locatários nos módulos.

\*\* 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 236.682 m². O gráfico não contempla ainda a aquisição de 4.940 m² realizada no dia 05/05/2020.

### Sector de atuação dos locatários

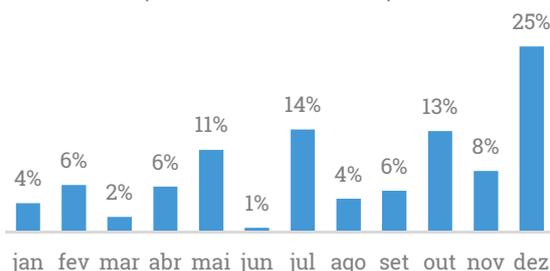
(% da receita imobiliária)



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

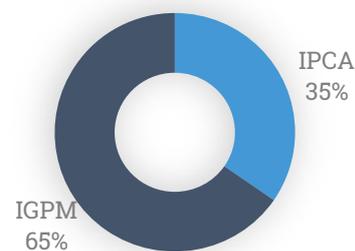
### Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)

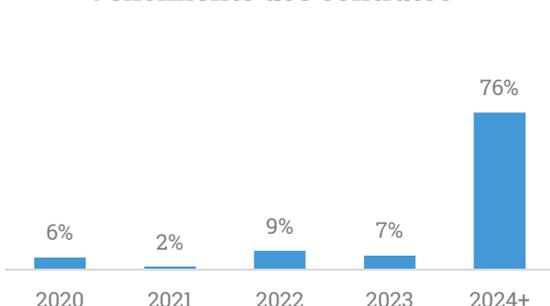


### Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)

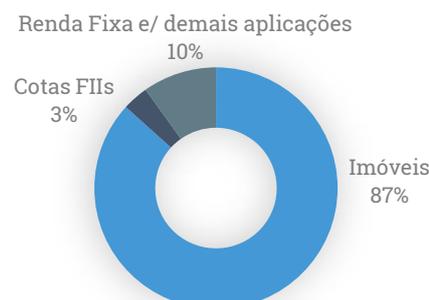


### Vencimento dos contratos



### Investimento por Classe de Ativo

(% dos ativos)



**Ativos Imobiliários (01/02)**

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m <sup>2</sup>	Venc.	Índice	ABL %	Cond.	Locatário	Módulo	ABL m <sup>2</sup>	Venc.	Índice	ABL %
BM	APS	21	2.693	jan-21	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	1,2%
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	0,9%	CEA	Smart	2	2.776	out-27	IPCA	1,2%
BM	Hannon	34	2.361	dez-29	IPCA	1,0%	CEA	Smart	3	2.486	out-27	IPCA	1,1%
BM	Hannon	35	2.361	dez-29	IPCA	1,0%	CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	0,8%
BM	Litens	16	3.115	fev-22	IPCA	1,3%	CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	0,8%
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	1,0%	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	Smart	9	964	mar-26	IPCA	0,4%
BM	Vago	15A2	1.460	N.A.	N.A.	0,6%	CEA	Constanta	10	964	mar-26	IPCA	0,4%
BM	Vago-em negociação	17 A	1.347	N.A.	N.A.	1,0%	CEA	Constanta	11	433	out-20	IPCA	0,2%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	1,1%	<b>CEA</b>			<b>24.797</b>			<b>10,5%</b>
BM	Sunningdale	39	2.085	mar-23	IPCA	0,9%	Gaia	Mcassab	4	2.987	dez-39	IGPM	1,3%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	1,1%	Gaia	Mcassab	5	2.987	dez-39	IGPM	1,3%
BM	Bruker / SMP	3	3.141	fev-21	IGPM	1,3%	Gaia	Mcassab	6	3.384	dez-39	IGPM	1,4%
BM	COOPER	7	2.866	jan-28	IGPM	1,2%	Gaia	Mcassab	7	3.384	dez-39	IGPM	1,4%
BM	COOPER	8	2.866	jan-28	IGPM	1,2%	Gaia	Mcassab	1	2.895	mai/35	IGPM	1,2%
BM	COOPER	9	2.895	jan-28	IGPM	1,2%	Gaia	Centauro	2	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	1,2%	Gaia	Centauro	3	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	1,2%	Gaia	Centauro	4	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
BM	Intercos	36	2.085	mar-20	IPCA	0,9%	Gaia	Centauro	5	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
BM	Intercos	37	2.063	mar-20	IPCA	0,9%	Gaia	Centauro	6	2.895	mai/35	IGPM	1,2%
BM	Intercos	38	2.085	mar-20	IPCA	0,9%	Gaia	Centauro	7	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
<b>Barão</b>			<b>56.102</b>			<b>23,7%</b>	Gaia	Centauro	8	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Brasilata	1-01	8.405	abr-35	IPCA	3,6%	Gaia	Centauro	9	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Brasilata	1-02	8.496	abr-35	IPCA	3,6%	Gaia	Centauro	10	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Brasilata	3	13.286	abr-35	IGPM	5,6%	Gaia	Centauro	11	2.866	mai/35	IGPM	1,2%
Jundiaí II	Kisabor	2	15.406	set-25	IGPM	6,5%	Gaia	Centauro	12	2.895	mai/35	IGPM	1,2%
<b>Jundiaí II</b>			<b>45.594</b>			<b>19,3%</b>	Gaia	Natural One	4	2.895	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One	5	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One	6	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One	7	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One	8	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
							Gaia	Natural One	9	2.895	jul/28	IPCA	1,2%
							<b>Gaia</b>			<b>64.504</b>			<b>27,3%</b>



Condomínios BBP

**Ativos Imobiliários (02/02)**

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m <sup>2</sup>	Venc.	Índice	ABL %
Jundiaí I	Vago*	1 - A	1.109	N.A.	N.A.	0,5%
Jundiaí I	Vago*	2 - A	1.109	N.A.	N.A.	0,5%
Jundiaí I	Vago*	3 - A	1.109	N.A.	N.A.	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	Vago*	1 - B	1.715	N.A.	N.A.	0,7%
Jundiaí I	Sinal Verde	4 - A	1.148	jul-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	M.A.F	2 - B	1.774	jun-22	IPCA	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%
<b>Jundiaí I</b>			<b>45.684</b>			<b>19,3%</b>
<b>Portfólio</b>			<b>236.682</b>			<b>100,0%</b>

\*Cabe mencionar que cerca de 4% 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 do HGLG11



Imagens dos Imóveis Locados para a Centauro



Imagens dos Imóveis Adquiridos da GLP - Jundiaí I



Imagens dos Imóveis Adquiridos da GLP - Jundiaí II

**Resumo do portfólio**

Condomínios	5	Inadimplência	0,0%
Módulos   Anexos performados	88	Vacância física	9,2%
Locatários	27	% de Contratos Atípicos	6%
Área Bruta Locável	236.682	% de Contratos Típicos	94%

## Perguntas e respostas (01/02)

---

### Finalização das negociações de saída da Cooper

No dia 25/04/2020 o fundo publicou Fato Relevante para comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que, dando continuidade às tratativas com a COOPER STANDARD AUTOMOTIVE BRASIL SEALING LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.362.831/0008-80 ("Locatária") relativamente à rescisão do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial ("Contrato") firmado em 02/02/2016, relativo às unidades 07, 08 e 09 do Edifício Mozart, do Condomínio Empresarial Barão de Mauá ("Imóveis"), conforme noticiado por meio de Fato Relevante publicado em 30/09/2019 e disponível no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), foi firmado, nesta data, um Instrumento Particular de Rescisão de Contrato de Locação Não Residencial, Confissão de Dívida e Outras Avenças ("Termo de Rescisão"), pelo Fundo, pela Locatária e pela empresa ITATIAIA STANDARD INDUSTRIAL LTDA., na qualidade de fiadora ("Fiadora").

Por meio de referido Termo de Rescisão, foi formalizada: (i) a rescisão do Contrato; (ii) a devolução do Imóvel pela Locatária e suas condições; e (iii) a confissão de dívida da Locatária, no valor líquido e certo de R\$2.426.817,60 (dois milhões, quatrocentos e vinte e seis mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos) ("Dívida"), sendo: a) R\$770.043,12 (setecentos e setenta mil, quarenta e três reais e doze centavos), correspondente à multa por rescisão contratual proporcional ao prazo restante do Contrato ("Multa"); e aproximadamente b) R\$ 1.656.774,84 (um milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e setenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos), correspondente à devolução dos descontos concedidos pelo Fundo ao longo da locação ("Descontos"), em linha com o disposto na Cláusula 10.1.4. do Contrato.

O valor correspondente à Multa será pago em 4 (quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, cada uma no valor de R\$192.510,78 (cento e noventa e dois mil, quinhentos e dez reais e setenta e oito centavos), de forma que a primeira parcela vencida em 9 de abril de 2020 já foi devidamente quitada e as demais vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes.

O valor correspondente à devolução dos Descontos, por sua vez, será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 46.021,52 (quarenta e seis mil, vinte e um reais e cinquenta e dois centavos), de forma que a primeira parcela vencida no dia 9 de abril de 2020 foi devidamente quitada e as demais vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. As demais parcelas deverão ser corrigidas *pro rata die* pela variação acumulada da taxa CDI, desde o dia 09/04/2020 até a data efetiva do pagamento, utilizando como referência a taxa divulgada 5 (cinco) dias úteis antes de cada data de cálculo.

Em garantia da Dívida e do cumprimento de todas as obrigações decorrentes do Termo de Rescisão pela Locatária, compareceu a Fiadora para responder, solidariamente com a Locatária por todas as suas obrigações, como fiadora e principal pagadora e pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas no Termo de Rescisão. Os valores devidos pela Locatária em decorrência da Dívida serão distribuídos aos cotistas do Fundo nas distribuições de rendimentos ordinárias imediatamente subsequentes ao efetivo recebimento dos valores da Dívida. Cada parcela da Multa corresponderá à, aproximadamente R\$ 0,03 (três centavos) por cota e cada parcela dos Descontos corresponderá à, aproximadamente, R\$ 0,01 (um centavo) por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo até esta data.

Cabe ressaltar que os valores acima não são 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.

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

## Perguntas e respostas (02/02)

---

### Aquisição de Ativos da 4ª emissão

No dia 05/05/2020 o fundo publicou Fato Relevante para comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que, em consonância com o acordado no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 05 de maio de 2020 ("CVC"), celebrou, em 05 de maio de 2020, a Escritura Pública de Compra e Venda ("ECV") e o Termo de Acordo e Outras Avenças ("Termo", e quando mencionado em conjunto com o CVC e a ECV, doravante designados como "Documentos da Transação") com Império Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.300.874/0001-18 ("Império" ou "Vendedor"), por meio dos quais adquiriu a unidade autônoma nº 20 do Edifício Topázio no Condomínio Centro Empresarial de Atibaia com área privativa total de 1.830,47 m<sup>2</sup> (um mil, oitocentos e trinta vírgula quarenta e sete metros quadrados) ("Unidade 20") e as unidades autônomas nºs 04 e 04A, ambas do Edifício Brahms do Condomínio Empresarial Barão de Mauá, com área privativa total de 3.175,72 m<sup>2</sup>. Os detalhes e matrículas podem ser visualizados no Fato Relevante supracitado.

Foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis desde o mês de março de 2020.

O preço total pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis foi de R\$ 11.726.002,35, sendo que o pagamento de parte do Preço correspondente a R\$ 1.340.454,00 será realizado pelo Fundo na forma acordada no Termo.

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$0,1260 por cota nos próximos 12 meses, correspondente à média mensal de R\$0,0105 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

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

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

## Seção Extraordinária

### *Impactos da crise do COVID-19 no XP Industrial*

#### **Distribuição de Rendimentos:**

No encerramento de abril de 2020 a Gestora manteve a distribuição de R\$ 0,56/cota, principalmente diante do cenário de crescente incerteza em relação aos impactos da crise sanitária na economia e das negociações comerciais destacadas no parágrafo a seguir.

#### **Relacionamento com os locatários:**

O Fundo, após as aquisições da quarta emissão de cotas, ampliou o seu nível de diversificação aos diferentes setores da economia. Podemos destacar que as maiores concentrações não passam de 21% da receita total do Fundo, sendo que o setor de Tecnologia representa 21% das receitas e o setor de Comércio Varejista representa 19% das receitas. Atualmente o fundo possui 27 contratos ativos de locação, com excelentes contrapartes em termos de crédito, em que cerca de 94% correspondem a contratos típicos. Essa característica de diversificação setorial, somada à qualidade creditícia dos locatários, concede ao Fundo estabilidade de parcela relevante de sua receita imobiliária, principalmente em cenários adversos como o atual. Porém, devidos aos efeitos amplos desta crise, até a presente data, foram recebidos 11 pleitos para flexibilização dos termos e condições locatícias, os quais estão recebendo as tratativas da gestão visando o equilíbrio entre (a) a minimização dos impactos na distribuição de rendimentos e (b) a saúde financeira e perpetuidade das operações dos locatários nos imóveis. A avaliação dos pleitos é realizada individualmente e sobre o caso concreto (cadeia produtiva, demanda, fluxo de caixa, segmento de atuação, etc.). Sob esta ótica e com o objetivo de manter o equilíbrio supramencionado, as negociações, até este momento, estão sendo principalmente pautadas no diferimento de parcela da locação mensal para pagamento majoritariamente ao longo do segundo semestre. Contudo, é importante que os investidores estejam atentos ao fato de que a magnitude e o tempo de duração da crise serão muito relevantes para futuras negociações locatícias.

#### **Investimentos nos ativos (Construções e Capex) e Caixa:**

O Fundo, após a liquidação da quarta emissão de cotas, aumentou consideravelmente o seu nível de liquidez, que após as aquisições mencionadas ao longo do relatório, gira em torno de 13% do total de ativo ou aproximadamente R\$ 95 milhões. Se considerar a aquisição do dia 05/05/2020 a liquidez se estabiliza em R\$ 84 milhões.

Dado esse nível confortável de liquidez, a gestão alocou no mês de abril o montante equivalente a 3% do seu patrimônio líquido em cotas de fundos imobiliários com estratégias relacionadas aos setores industrial e logístico. Essa alocação visa capturar ganhos advindos da possível valorização de cotas desses fundos, após a grande correção do valor de mercado que a indústria em geral de fundos de imobiliários sofreu, além de elevar o rendimento financeiro (baseado no *dividend yield*) dessa parcela de liquidez.

Além das obrigações a pagar decorrentes das aquisições realizadas recentemente, conforme descrito nos Fatos Relevantes, o Fundo não possui obrigações relevantes de CAPEX em seu portfólio, fazendo com que a situação atual de caixa seja bastante confortável na visão da Gestora.

#### **Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):**

A cota patrimonial do Fundo encerrou abril de 2020 no valor de R\$ 109,73. Salientamos que ainda é prematuro conjecturar qualquer impacto da crise do COVID-19 no *valuation* dos imóveis do Fundo, visto que são produtos, em termos reducionistas, da avaliação de suas especificações técnicas, de sua relevância na cadeia industrial e logística, de sua capacidade de geração de renda imobiliária na perpetuidade, calculada por meio de seu fluxo de caixa projetado com base nos contratos de locação firmados e nas condições mercadológicas em que se encontram, e do prêmio de risco sobre a taxa básica de juros. As negociações locatícias supramencionadas estão voltadas para o saneamento de impactos no curtíssimo prazo e não configuram fundamento para alteração razoável de qualquer das premissas de valoração. Com isso, se adotarmos a cota patrimonial atual como referência, podemos estabelecer o seguinte comparativo de sensibilidade às variações do valor a mercado da cota do fundo:

Cota @ Mercado - R\$ por cota	R\$77,00	R\$88,00	R\$99,00	R\$109,73	R\$121,00
% cota patrimonial	-30%	-20%	-10%	0%	10%

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 PODEM 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 QUAISQUER 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

OUIVODORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

