



### 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\$ 729.732.294

**Número de Cotistas**  
52.480

**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

A distribuição de R\$ 0,62 por cota foi comunicada no dia 15/04/2021 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,7% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 110,70/cota). Os rendimentos declarados foram programados para pagamento em 23/04/2021.

O resultado de R\$ 0,80 por cota para o mês de março de 2021 decorreu, em linhas gerais, dos seguintes eventos: (a) recebimento de 100% do valor de locação devido ao Fundo; e (b) antecipação do pagamento do aluguel por 5 (cinco) locatários, cuja representatividade na Receita de Locação mensal ordinária do Fundo é de 12,5%.

No mercado secundário, o volume de negociação da cota com o *ticker* XPIN11 foi de R\$ 37,7 milhões (média diária de R\$ 1,6 milhão).

Em relação às movimentações de locatários ocorridas desde o último relatório, destacamos: (i) renovação do contrato da Bruker por 60 meses; (ii) renovação do contrato da Althaia por 120 meses (com permanência mínima de 4 anos<sup>1</sup>); (iii) saída da Atlas Solística que ocupava 3.712 m<sup>2</sup>; e (iv) saída da Open Labs que ocupava 433 m<sup>2</sup>, ambas em abril de 2021.

Sobre a locação dos espaços vagos, a equipe comercial da BBP e o Gestor estão engajados na prospecção de potenciais locatários.

Por fim, a Gestora está atenta ao mercado na busca por oportunidades para investimento e também aos efeitos da grave crise econômica e sanitária do COVID-19 na economia e nas operações dos locatários.

### Distribuição de Rendimentos

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	mar-21	2021	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>5.842.943</b>	<b>15.783.760</b>	<b>59.645.763</b>
Receita de Locação	5.759.131	14.337.071	55.138.848
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	34.023	1.317.046	3.723.267
Receita LCI e Renda Fixa	49.788	129.642	783.647
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-559.069</b>	<b>-1.971.932</b>	<b>-7.749.481</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-559.069	-1.971.932	-7.749.481
Fundo de Reserva	0	0	0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>5.283.874</b>	<b>13.811.828</b>	<b>51.896.281</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>4.083.672</b>	<b>12.251.016</b>	<b>48.345.409</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>0,80</b>	<b>2,10</b>	<b>7,88</b>
<b>Rendimento por Cota</b>	<b>0,62</b>	<b>1,86</b>	<b>7,34</b>
<b>Saldo Acum. YTD p/ Distribuição<sup>4</sup></b>		<b>0,41</b>	

<sup>1</sup>Nos primeiros 48 meses contados de março de 2021, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 48º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão. <sup>2</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>3</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 B. 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. <sup>4</sup>Vide regulamento do fundo, artigo 63, para entendimento do tratamento do resultado não distribuído. Fonte: XP Asset.

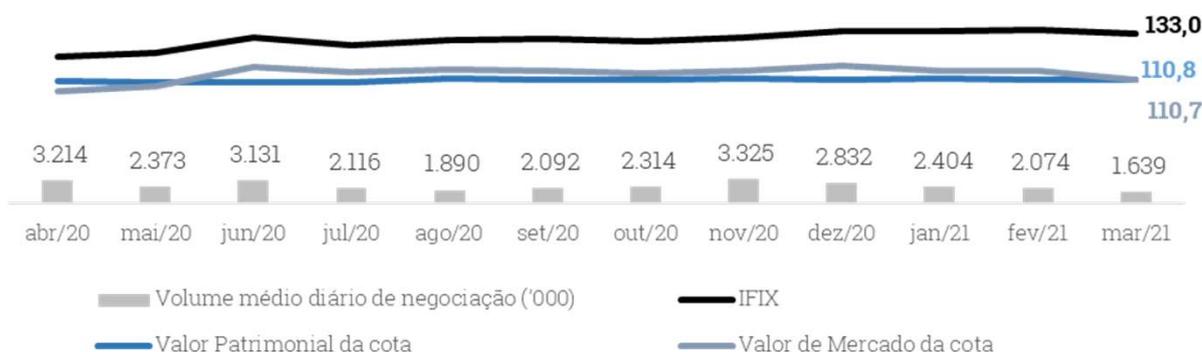
## Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



<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 335.150 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 37,7 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,6 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 110,7 por cota.

XPIN FII	mar-21	2021	12M
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%
<b>Volume negociado</b>	37.708.175	123.118.423	614.469.517
<b>Número de Negócios</b>	335.150	1.049.709	5.433.632
<b>Giro (% total de cotas)<sup>1</sup></b>	5,1%	16,3%	82,3%
<b>Valor de mercado</b>			729.133.078
<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.

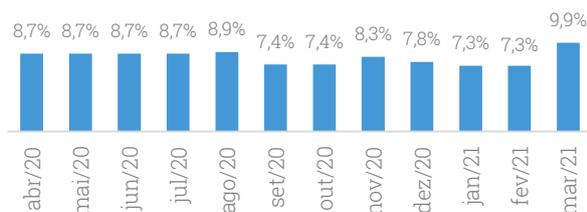
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

XP Industrial FII	mar-21	2021	12M
Valor Patrimonial da Cota	110,79	110,99	110,11
Valor Mercado da Cota	110,70	116,03	113,46
Resultado de capital bruto	-3,85%	-6,03%	13,27%
Distribuição bruta	0,54%	1,58%	7,51%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-3,31%</b>	<b>-4,45%</b>	<b>20,78%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-1,39%</b>	<b>-0,80%</b>	<b>14,15%</b>
<b>Retorno vs IFIX</b>	<b>-1,92%</b>	<b>-3,65%</b>	<b>6,63%</b>

## Portfólio

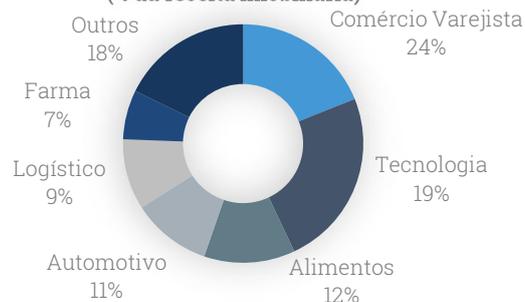
### Evolução da Vacância Física

(% da área construída)



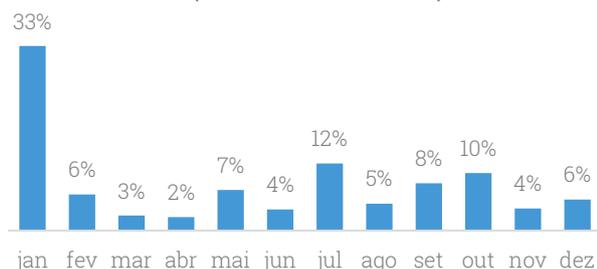
### Sector de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária)



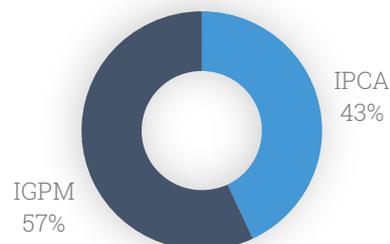
### Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



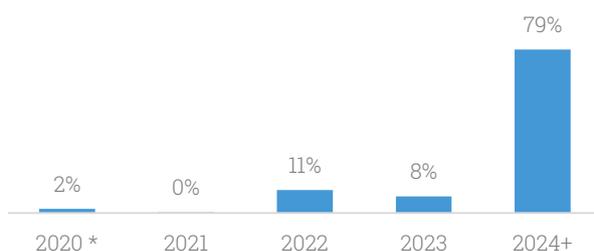
### Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



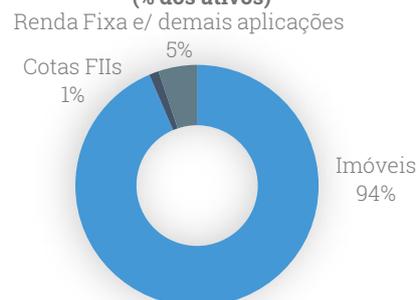
### Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária)



### Investimento por Classe de Ativo

(% dos ativos)



\* Locatário segue com a ocupação normalmente

## Ativos Imobiliários – Detalhamento dos Contratos

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
APS	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m <sup>2</sup>	Aeronautica	Típico	Abril	IPCA	31/mar/25	1,1%
Bruker / SMP	SP	Atibaia / Jarinú	1.040 m <sup>2</sup>	Farma	Típico	Março	IGP-M / FGV	28/fev/26	0,4%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	3.109 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA	31/dez/22	1,2%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	4.015 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/22	1,6%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	4.723 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/29	1,8%
Intercos	SP	Atibaia / Jarinú	6.232 m <sup>2</sup>	Farma	Típico	Junho	IPCA	31/mar/23	2,4%
Litens	SP	Atibaia / Jarinú	3.115 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Novembro	IPCA	01/fev/22	1,2%
Litens	SP	Atibaia / Jarinú	1.194 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	30/nov/22	0,5%
Norma	SP	Atibaia / Jarinú	5.845 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/out/23	2,3%
Rema TIP TOP	SP	Atibaia / Jarinú	2.085 m <sup>2</sup>	Mineração	Típico	Dezembro	IPCA	06/dez/30	0,8%
SMP	SP	Atibaia / Jarinú	2.666 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Abril	IPCA	30/mar/22	1,0%
THC	SP	Atibaia / Jarinú	5.761 m <sup>2</sup>	Tecnologia	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/22	2,3%
Viskase	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m <sup>2</sup>	Alimentos	Típico	Agosto	IPCA	31/jul/22	1,1%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	14.042 m <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,5%
<b>Subtotal Barão de Mauá</b>			<b>59.212 m<sup>2</sup></b>						<b>23,2%</b>
Althaia <sup>1</sup>	SP	Atibaia / Jarinú	1.814 m <sup>2</sup>	Farma	Típico	Março	IPCA	28/fev/31	0,7%
Althaia <sup>1</sup>	SP	Atibaia / Jarinú	2.760 m <sup>2</sup>	Farma	Típico	Março	IPCA	28/fev/31	1,1%
Althaia <sup>1</sup>	SP	Atibaia / Jarinú	2.627 m <sup>2</sup>	Farma	Típico	Dezembro	IPCA	28/fev/31	1,0%
Constanta	SP	Atibaia / Jarinú	4.098 m <sup>2</sup>	Tecnologia	Típico	Junho	IPCA	30/mar/28	1,6%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	6.400 m <sup>2</sup>	Tecnologia	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	30/jun/32	2,5%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	2.875 m <sup>2</sup>	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA	31/out/27	1,1%
SPLack <sup>3</sup>	SP	Atibaia / Jarinú	3.574 m <sup>2</sup>	Embalagens	Típico	Janeiro	IPCA	30/jun/20	1,4%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	4.650 m <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,8%
<b>Subtotal CEA</b>			<b>28.797 m<sup>2</sup></b>						<b>11,3%</b>
Natural One Albatroz <sup>2</sup>	SP	Atibaia / Jarinú	17.254 m <sup>2</sup>	Alimentos	Atípico	Julho	IPCA	31/jul/28	6,8%
SBF (Centauro)	SP	Atibaia / Jarinú	34.508 m <sup>2</sup>	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/27	13,5%
Mcassab	SP	Atibaia / Jarinú	12.743 m <sup>2</sup>	Com. e Distrib. de Alimentos	Típico	Dezembro	IPCA	01/dez/39	5,0%
<b>Subtotal Gaia</b>			<b>64.504 m<sup>2</sup></b>						<b>25,3%</b>
AGP (Acer)	SP	Jundiaí	1.710 m <sup>2</sup>	Tecnologia	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	30/set/24	0,7%
Compalead	SP	Jundiaí	13.020 m <sup>2</sup>	Tecnologia	Típico	Julho	IGP-M / FGV	01/jul/24	5,1%
Correios	SP	Jundiaí	1.715 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,7%
MAF	SP	Jundiaí	3.326 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/jul/23	1,3%
MD Serviços	SP	Jundiaí	2.297 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	30/jul/23	0,9%
NTLOG	SP	Jundiaí	1.715 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,7%
Polimport (Polishop)	SP	Jundiaí	13.024 m <sup>2</sup>	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M / FGV	31/mar/24	5,1%
Sinal Verde	SP	Jundiaí	1.148 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Maior	IPCA	30/abr/22	0,4%
Sinal Verde	SP	Jundiaí	1.109 m <sup>2</sup>	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M / FGV	30/nov/25	0,4%
Vacância	SP	Jundiaí	6.561 m <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,6%
<b>Subtotal Jundiaí I</b>			<b>45.626 m<sup>2</sup></b>						<b>17,9%</b>
Brasilata	SP	Jundiaí	28.026 m <sup>2</sup>	Manufatura de aço	Típico	Maior	IPCA	30/abr/35	11,0%
Razão (Kisabor)	SP	Jundiaí	15.406 m <sup>2</sup>	Alimentos	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	14/out/25	6,0%
<b>Subtotal Jundiaí II</b>			<b>43.432 m<sup>2</sup></b>						<b>17,0%</b>
Acqualimp <sup>2</sup>	MG	Extrema	13.882 m <sup>2</sup>	Peças Plásticas	Atípico	Janeiro	IPCA	26/jan/31	5,4%
<b>Subtotal Pires II</b>			<b>13.882 m<sup>2</sup></b>						<b>5,4%</b>
<b>Total</b>			<b>255.452 m<sup>2</sup></b>						<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Nos primeiros 48 meses contados de março de 2021, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 48º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>2</sup> A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

<sup>3</sup> Contrato vigente, sem alteração na ocupação, e por prazo indeterminado.

## Ativos Imobiliários – Fotos e Endereços

A XP Asset Management é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). Os ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar, em conjunto com a BBP, outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



**Barão de Mauá**  
Atibaia / Jarinú, SP  
Rod Dom Pedro I, km 87,5, Ponte Alta  
Área Construída: 59.212 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 9,6-10,0  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 5



**CEA**  
Atibaia / Jarinú, SP  
Av. Tégula, 888, Ponte Alta  
Área Construída: 28.797 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 8,5-8,8  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 5



**Gaia**  
Atibaia / Jarinú, SP  
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal  
Área Construída: 64.504 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 12,0  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 6



**Jundiaí I**  
Jundiaí, SP  
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Federal  
Área Construída: 45.626 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 10,0-10,5  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 3



**Jundiaí II**  
Jundiaí, SP  
Rodovia Anhanguera, km 61 - Bairro castanho  
Área Construída: 43.432 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 7,4-10,7  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 5



**Extrema I**  
Extrema, MG  
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa  
Área Construída: 13.882 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Pé-direito (m): 9,0-10,0  
Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 6

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV").

A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S UPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI:  
[ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

[www.xpasset.com.br/xpin](http://www.xpasset.com.br/xpin)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)