



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
7,25% sobre o Faturamento até R\$ 2,0MM (acima de R\$ 2,0MM vide regulamento) (mínimo de R\$25 mil/mês)

Patrimônio Líquido
R\$ 246.586.518

Número de Cotistas
5.699

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 é detentor de 29 módulos nos condomínios empresariais CEA e Barão de Mauá e possui 4 módulos e 1 anexo em construção no condomínio Gaia, todos localizados à Rod. Dom Pedro I, km 87,5, São Paulo/SP.

O resultado de R\$ 0,80 por cota para o mês de Mai.19 representa 100% do valor de locação recebido pelo fundo. No mês foram pagos três alugueis antecipados que representaram 23% do rendimento financeiro gerado, sendo que tal padrão de antecipação tem sido mantido pelos respectivos locatários. Desta forma, para uniformizarmos o rendimento nos próximos meses, a distribuição será de R\$ 0,71 por cota. No mesmo período o módulo 15 do Barão de Mauá ficou vago, mas ainda com a locação sendo paga pelo locatário, visto que o ativo se encontra ainda em reforma para entrega (prevista em julho/2019). Tal módulo já está em negociação com um possível novo locatário, com perspectivas de conclusão no curtíssimo prazo.

Em Mai.19 foi concluída a normalização das cobranças de taxa de gestão de 2019, sem prejuízo de equalizar no tempo, as taxas anteriores não cobradas e/ou não pagas.

Por fim, vale destacar que a equipe de Gestão está focada no monitoramento dos ativos investidos e daqueles que ainda estão em construção. Além disso, oportunidades de aquisições estratégicas para o fundo estão no radar do gestor.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,71 por cota, comunicada no dia 17/06/2019, será realizada até o dia 25/06/2019.

A distribuição no semestre será superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	mai-19	2019	12 meses
Receitas ¹	1.982.679	8.673.396	14.771.857
Receita de Locação	1.957.570	8.464.287	13.428.567
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	25.109	209.109	1.343.290
Despesas ²	-237.507	-815.169	-1.289.762
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-237.507	-815.169	-1.289.762
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	1.745.173	7.858.227	13.482.095
Rendimento Distribuído ³	1.547.863	7.673.913	13.198.338
Resultado por Cota ⁴	0,80	3,60	7,02
Rendimento por Cota ⁵	0,71	3,52	6,88

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de alugueis, alugueis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos dos ativos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira dos recursos aplicados.

(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não dos locatários. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva de contingência para execução de obras de manutenção ou reparo nos imóveis do fundo.

(3) Rendimento Distribuído: rendimento declarado na data-base deste relatório e pago no mês subsequente à declaração.

(4) Resultado por Cota: corresponde ao resultado caixa recebido na data-base deste relatório.

(5) Rendimento por Cota: corresponde ao resultado declarado para distribuição na data-base deste relatório.

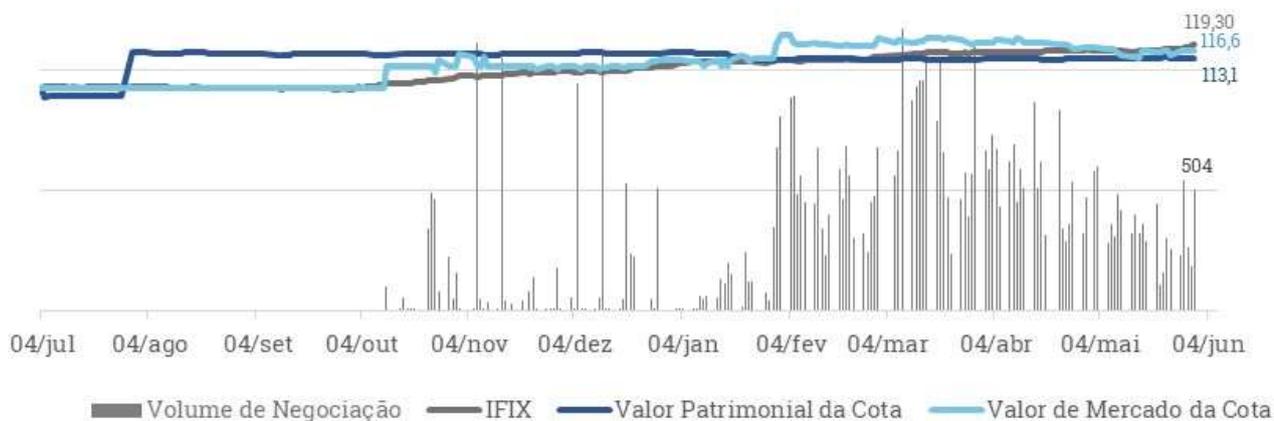
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



(1) Rendimento Declarado: rendimento a ser pago no mês subsequente à declaração

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



¹ O valor patrimonial da cota considera a reavaliação dos ativos.

² Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda à alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo

³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa do Fundo

⁴ Volume de Negociação em R\$ Milhões

Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 3.643 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 7,7 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 352 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 116,6 por cota.

XPIN FII	mai-19	2019	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	7.740.533	46.234.630	54.785.673
Número de Negócios	3.643	18.538	19.374
Giro (% total de cotas)	3,0%	18,0%	23,1%
Valor de mercado			254.089.372,95
Quantidade de cotas			2.180.089

Fontes: B3 / Bloomberg.

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.

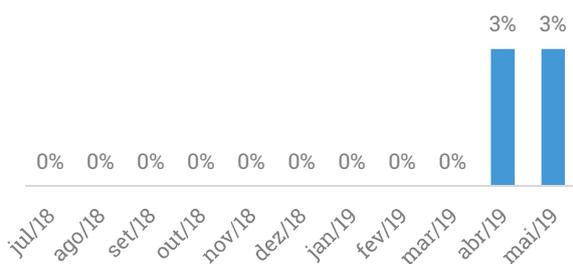
XP Industrial FII	Mai.19	2019	12M*
Valor Patrimonial da Cota	113,1	113,3	113,0
Valor Mercado da Cota	116,6	117,8	110,5
Ganho de capital bruto	-1,15%	3,60%	16,55%
Distribuição bruta	0,61%	3,13%	6,88%
Retorno Total Bruto	-0,54%	6,73%	23,43%
IFIX	1,79%	8,55%	19,30%
Retorno vs IFIX	-2,33%	-1,82%	4,13%

*O fundo fez seu IPO em julho/2018, por isso ainda não há um histórico de 12 meses completos.

Portfólio

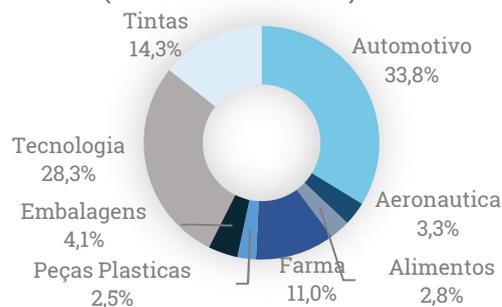
Evolução da Vacância Física

(% da área construída)



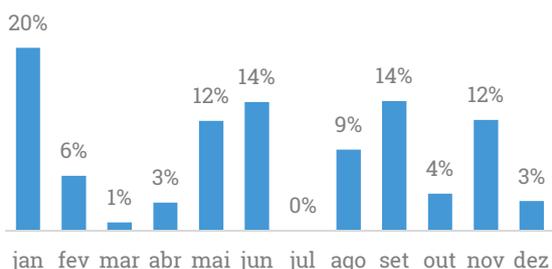
Sector de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária)



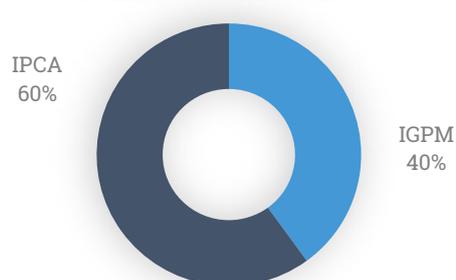
Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



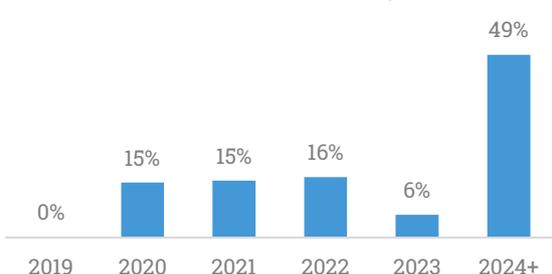
Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



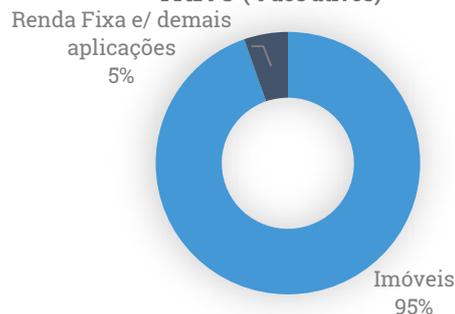
Vencimento dos contratos

% da receita imobiliária



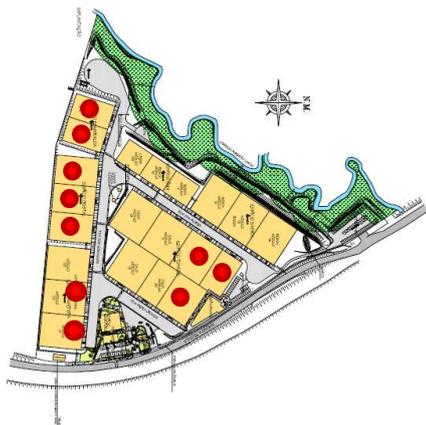
Investimento por Classe de Ativo

(% dos ativos)

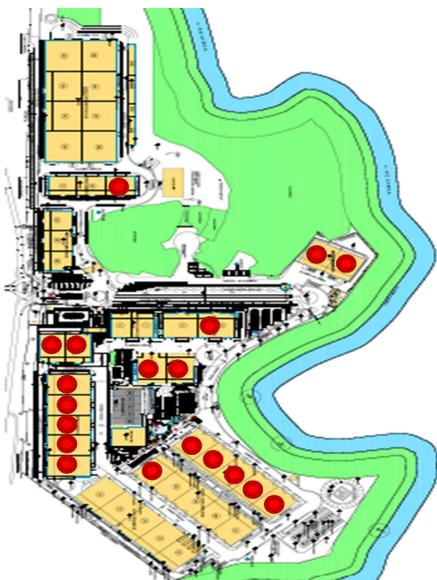


Ativos Imobiliários

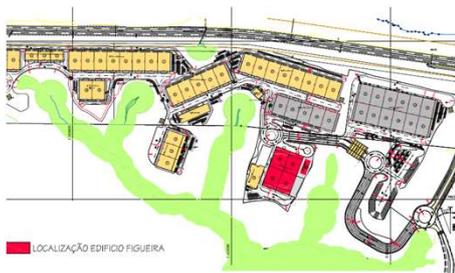
Atibaia, SP
CEA – Centro Empresarial Atibaia



Atibaia, SP
BM – Condomínio Barão de Mauá



Atibaia, SP
GAIA – Condomínio Gaia



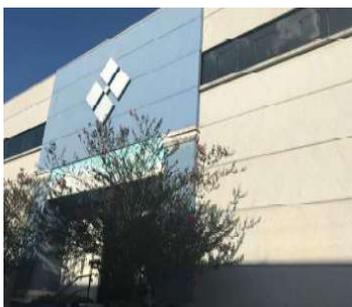
Ativos Adquiridos						
Cond.	Locatário	Módulo	ABL m ²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	2,0%
CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	3,1%
CEA	Global	21	2.627	abr-21	IPCA	3,0%
CEA	Smart 2	2	2.776	out-27	IPCA	3,1%
CEA	Smart 2	3	2.486	out-27	IPCA	2,8%
CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	2,0%
CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	2,0%
CEA	Smart	4	2.140	jun-32	IGPM	2,4%
CEA	Smart	5	2.119	jun-32	IGPM	2,4%
CEA	Smart	6	2.140	jun-32	IGPM	2,4%
CEA			22.436			25,2%
BM	APS	21	2.693	jan-21	IPCA	3,0%
BM	Recordati	27 B	506	mar-24	IPCA	0,6%
BM	Hannon	27 A	1.985	nov-20	IPCA	2,2%
BM	Hannon	28 A	2.030	nov-20	IPCA	2,3%
BM	Hannon	34	2.361	mai-22	IPCA	2,7%
BM	Hannon	35	2.361	mai-22	IPCA	2,7%
BM	Litens	16	3.091	mai-21	IPCA	3,5%
BM	Norma	17 B	1.346	ago-20	IGPM	1,5%
BM	Norma	18 A	2.666	ago-20	IGPM	3,0%
BM	Norma	19	2.666	ago-20	IGPM	3,0%
BM	Vago - em negociação	15	2.654	fev-19	IGPM	3,0%
BM	SMP	17 A	1.347	set-21	IPCA	1,5%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	3,0%
BM	Sunningdale	39	2.085	mar-23	IPCA	2,3%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	3,0%
BM	Bruker / SMP	3	3.142	fev-21	IGPM	3,5%
BM	COOPER	7	2.866	dez-27	IGPM	3,2%
BM	COOPER	8	2.866	dez-27	IGPM	3,2%
BM	COOPER	9	2.895	dez-27	IGPM	3,3%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	3,3%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	3,2%
Barão			50.679			57,0%
Gaia	Futura Tintas	1-2-3-4-5	15.872	jun-29	IPCA	17,8%
Gaia			15.872			17,8%
Portfólio			88.987			100,0%

Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	16
Módulos Anexos performados	29	Inadimplência	0,0%
Módulos Anexos em construção	4 1	Vacância física	3,3%
Módulos em constr. – Ev. física	80%	Área Bruta Locável	88.987

Locatários

Althaia



Setor **Farmacêutica**
Condom. **CEA**
ABL, m² **4.574**

Global



Setor **Tecnologia**
Condom. **CEA**
ABL, m² **2.627**

SPLack



Setor **Embalagens**
Condom. **CEA**
ABL, m² **3.574**

APS



Setor **Aeronáutica**
Condom. **BM**
ABL, m² **2.693**

Recordati



Setor **Farmacêutica**
Condom. **BM**
ABL, m² **506**

Litens



Setor **Automotivo**
Condom. **BM**
ABL, m² **3.091**

Hannon



Setor **Automotivo**
Condom. **BM**
ABL, m² **8.737**

Norma



Setor **Automotivo**
Condom. **BM**
ABL, m² **6.678**

Locatários (cont.)

Vago – Em discussão com potencial locatário



Setor	n.a.
Condom.	BM
ABL, m ²	2.654

SMP



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m ²	4.012

Sunningdale



Setor	Peças Plásticas
Condom.	BM
ABL, m ²	2.085

Viskase



Setor	Alimentos
Condom.	BM
ABL, m ²	2.693

Cooper



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m ²	8.627

Smart



Setor	Tecnologia
Condom.	CEA
ABL, m ²	11.662

Bruker



Setor	Farmacêutica
Condom.	BM
ABL, m ²	3.142

THC



Setor	Tecnologia
Condom.	BM
ABL, m ²	5.761

Locatários (cont.)

Futura Tintas



Setor	Tintas
Condom.	Gaia
ABL, m ²	15.872
Ev. Física	80,4%

As obras do Edifício Figueira e Anexo (instalações objeto do contrato BTS Futura Tintas), seguem em execução, sendo que já foram finalizadas estrutura de concreto pré-fabricada, mezanino, cobertura metálica e caixilhos fachada do galpão.

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

