



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\$ 246.004.540

Número de Cotistas
3.585

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 nasceu da parceria entre a XP Vista e a BBP - Brazilian Business Park. O fundo 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. Nas páginas 3 à 7, são detalhadas as informações sobre os imóveis e contratos de locação vigentes.

O resultado de R\$ 0,74 por cota para o mês de mar.19 representa 100% do valor de locação recebido dos imóveis adquiridos até mar.19. Vale destacar que a aquisição do imóvel locado para a Futura Tintas foi realizada na primeira semana de Mar.19, complementando a alocação integral dos recursos captados no último follow-on.

Ainda no mês de Mar.19, a taxa de gestão voltará a ser cobrada após um período sem faturamento. Tal taxa será provisionada em Abr.19, se referindo ao fluxo de locação recebido em Mar.19. Com isso, o gestor normalizará o fluxo de pagamento das taxas, 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 na construção de pipeline para futuras aquisições pelo Fundo e no monitoramento dos ativos investidos e daqueles que ainda estão em construção.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,67 por cota comunicada, será realizada até o dia 25.Abr.19. Esse montante refere-se ao resultado financeiro apurado no mês anterior, incluindo duas locações pagas de forma antecipadas durante o mês de Fev.19 (não impactando Mar.19) e também, o impacto da taxa de gestão.

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	mar-19	2019	12 meses
Receitas ¹	1.709.982	4.833.816	10.932.276
Receita de Locação	1.653.784	4.766.469	9.730.749
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	56.199	67.347	1.201.528
Despesas ²	-89.775	-320.180	-830.227
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-89.775	-320.180	-830.227
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	1.620.208	4.513.636	10.102.050
Rendimento Distribuído	1.460.660	4.599.988	10.124.412
Resultado por Cota ³	0,74	2,07	5,47
Rendimento por Cota ⁴	0,67	2,11	5,47

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

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

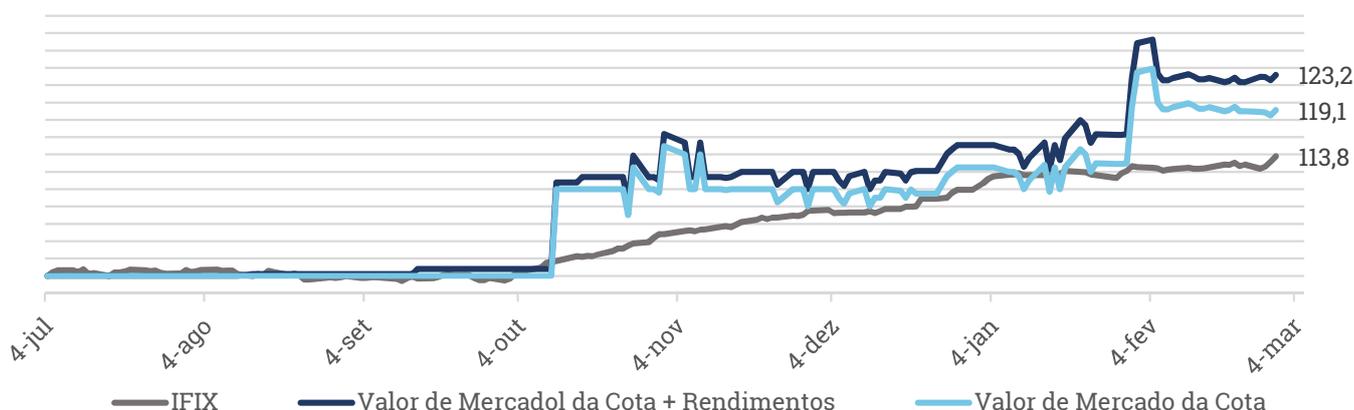
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



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

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota



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

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

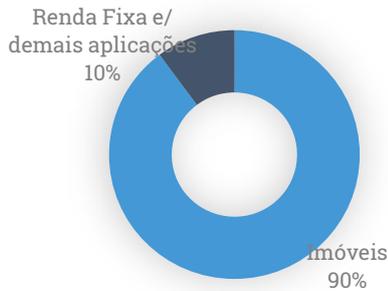
O ganho de capital bruto é calculado com base na variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, não sendo considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. A distribuição bruta é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos em 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	Mar.19	2019	12M
Valor Patrimonial da Cota	112,8	113,4	112,4
Valor Mercado da Cota	120,0	117,6	108,8
Ganho de capital bruto	0,74%	6,67%	20,00%
Distribuição bruta	0,56%	1,88%	5,47%
Retorno Total Bruto	1,30%	8,54%	25,47%
IFIX	1,99%	5,58%	16,07%
Retorno vs IFIX	-0,69%	2,96%	9,40%

Portfólio

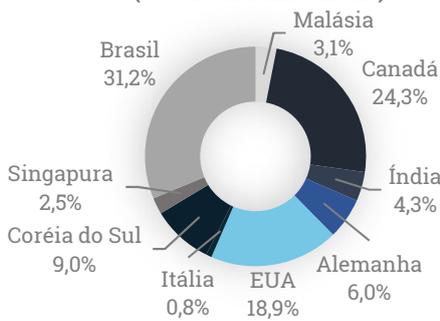
Investimento por Classe de Ativo
(% dos ativos)



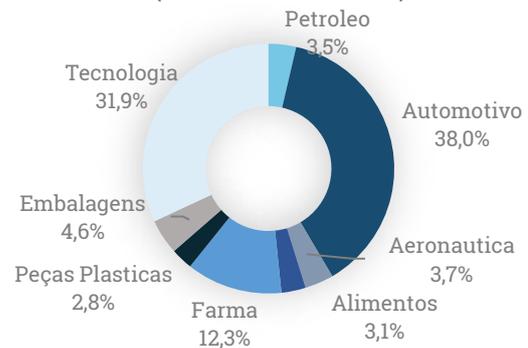
Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



País Sede dos Locatários
(% da receita imobiliária)



Sector de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária)



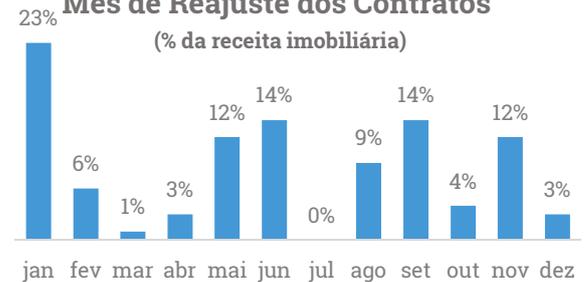
Fonte: XP Asset Management

Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)



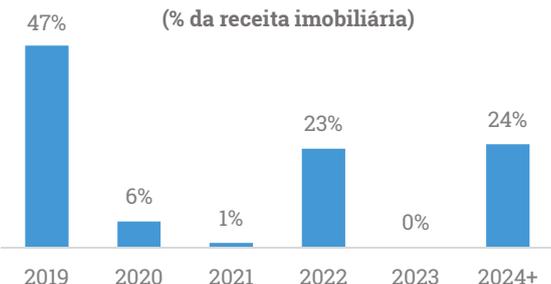
Mês de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)



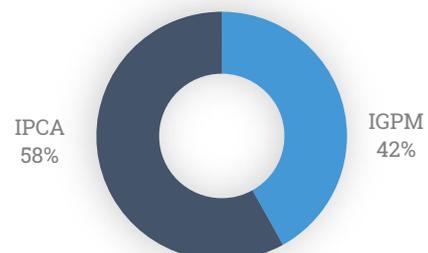
Fonte: XP Asset Management

Fonte: XP Asset Management

Data de Revisão dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Índice de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)

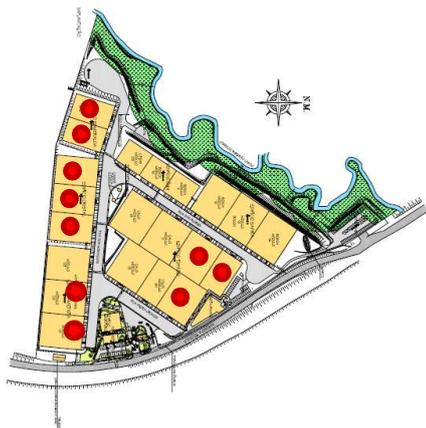


Fonte: XP Asset Management

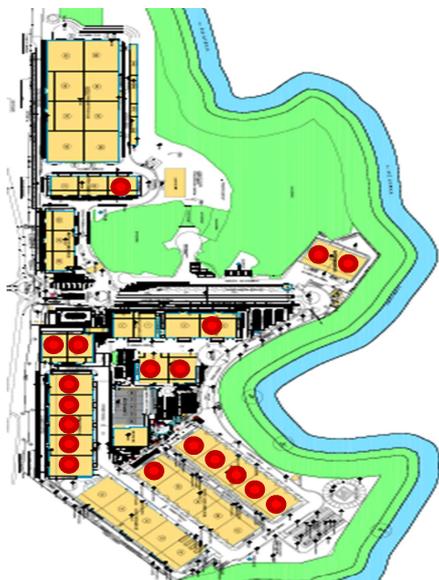
Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários

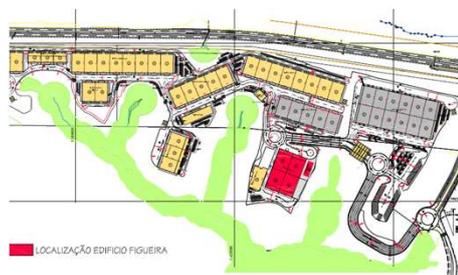
Atibaia, SP
CEA – Centro Empresarial Atibaia



Atibaia, SP
BM – Condomínio Barão de Mauá



Atibaia, SP
GAIA – Condomínio Gaia



LOCALIZAÇÃO EDIFÍCIO FIGUEIRA

Ativos Adquiridos

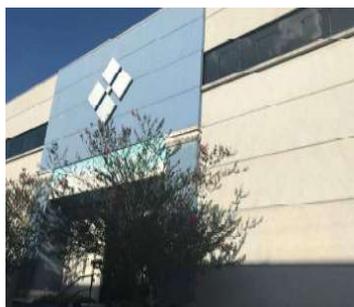
Cond.	Locatário	ABL m ²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	4.574	abr-28	2028	5,1%
CEA	Global	2.627	abr-21	2021	3,0%
CEA	Smart 2	5.262	out-27	2027	5,9%
CEA	SPLack	3.574	jun-20	2020	4,0%
CEA	Smart	6.400	jun-32	2032	7,2%
CEA		22.436			25,2%
BM	APS	2.693	jan-21	2021	3,0%
BM	Recordati	506	mar-24	2024	0,6%
BM	Hannon	8.737	nov-20	2020	9,8%
BM	Litens	3.091	mai-21	2021	3,5%
BM	Norma	6.678	ago-20	2020	7,5%
BM	Petronas	2.654	fev-19	2019	3,0%
BM	SMP	4.012	set-21	2021	4,5%
BM	Sunningdale	2.085	mar-23	2023	2,3%
BM	Viskase	2.693	jul-22	2022	3,0%
BM	Bruker / SMP	3.142	fev-21	2021	3,5%
BM	COOPER	8.627	dez-27	2027	9,7%
BM	THC	5.761	dez-22	2022	6,5%
Barão		50.679			57,0%
Gaia	Futura Tintas	15.872	jun-29	2029	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	0,0%
Módulos em constr. – Evolução física	52%	Área Bruta Locável	88.987
			7

Locatários

Althaia



Setor	Farmacêutica
Início	abr.11
Venc.	abr.28
Condom.	CEA
Módulo	Topázio - 15
ABL, m ²	1.814
Vacância	0,0%

Global



Setor	Tecnologia
Início	mar.16
Venc.	abr.21
Condom.	CEA
Módulo	Topázio - 21
ABL, m ²	2.866
Vacância	0,0%

SPLack



Setor	Embalagens
Início	jul.05
Venc.	jun.20
Condom.	CEA
Módulo	Esmeralda - 7/8
ABL, m ²	3.574
Vacância	0,0%

APS



Setor	Aeronáutica
Início	jan.16
Venc.	jan.21
Condom.	BM
Módulo	Da Vinci - 21
ABL, m ²	2.693
Vacância	0,0%

Recordati



Setor	Farmacêutica
Início	abr.14
Venc.	mar.24
Condom.	BM
Módulo	Wagner - 27B
ABL, m ²	506
Vacância	0,0%

Litens



Setor	Automotivo
Início	jun.11
Venc.	mai.21
Condom.	BM
Módulo	Matisse - 16
ABL, m ²	3.091
Vacância	0,0%

Hannon



Setor	Automotivo
Início	Out.13 e Mai.17
Venc.	abr.28
Condom.	BM
Módulo	Bach 34/35
	Wagner - 27A/28A
ABL, m ²	8.737
Vacância	0,0%

Norma



Setor	Automotivo
Início	ago.13
Venc.	ago.20
Condom.	BM
Módulo	Da Vinci - 27B
	Da Vinci - 18A/19
ABL, m ²	6.678
Vacância	0,0%

Locatários (cont.)

Petronas



Setor	Petroleo
Início	nov.08
Venc.	fev.19
Condom.	BM
Módulo	Matisse - 15
ABL, m²	2.654
Vacância	0,0%

SMP



Setor	Automotivo
Início	abr.17
Venc.	mar.22
Condom.	BM
Módulo	Da Vinci 17A/20
ABL, m²	4.012
Vacância	0,0%

Sunningdale



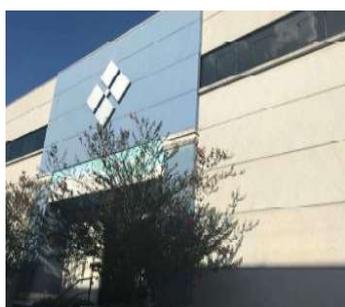
Setor	Peças Plásticas
Início	mar.14
Venc.	mar.23
Condom.	BM
Módulo	Camões - 39
ABL, m²	2.085
Vacância	0,0%

Viskase



Setor	Alimentos
Início	ago.17
Venc.	jul.22
Condom.	BM
Módulo	Michelangelo 26
ABL, m²	2.760
Vacância	0,0%

Althaia



Setor	Farmaceuti ca
Início	abr.11
Venc.	set.23
Condom.	CEA
Módulo	Topázio - 16
ABL, m²	2.760
Vacância	0,0%

Smart



Setor	Tecnologia
Início	set.09
Venc.	jun.32
Condom.	CEA
Módulo	Cristal - 4/5/6
ABL, m²	6.400
Vacância	0,0%

Bruker



Setor	Farmaceuti ca
Início	mar.09
Venc.	fev.21
Condom.	BM
Módulo	Brahms - 3
ABL, m²	3.142
Vacância	0,0%

THC



Setor	Tecnologia
Início	nov.07
Venc.	dez.22
Condom.	BM
Módulo	Mozart - 5/6
ABL, m²	5.761
Vacância	0,0%

Locatários (cont.)

Cooper



Setor	Automotivo
Início	jul.11
Venc.	dez.27
Condom.	BM
Módulo	Mozart - 7/8/9
ABL, m ²	8.627
Vacância	0,0%

Smart 2



Setor	Tecnologia
Início	jan.19
Venc.	dez.22
Condom.	CEA
Módulo	Mozart - 2/3
ABL, m ²	5.262
Vacância	0,0%

Futura Tintas



Setor	Tintas
Início	mar.19
Venc.	jun.29
Condom.	Gaia
Módulo	Figueira- 1/2/3/4/5
ABL, m ²	5.262
Vacância	0,0%
Evolução Física	52,2%

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

