



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\$ 729.159.768

Número de Cotistas
53.373

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 18/03/2021 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,5% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 115,13/cota). Os rendimentos declarados foram programados para pagamento em 25/03/2021.

O resultado de R\$ 0,66 por cota para o mês de fevereiro 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 1 (um) locatário, cuja representatividade na Receita de Locação mensal ordinária do Fundo é de 1,0%.

No mercado secundário, o volume de negociação da cota com o *ticker* XPIN11 foi de R\$ 37,3 milhões (média diária de R\$ 2,1 milhões).

Em relação às movimentações de locatários ocorridas desde o último relatório, destacamos a redução de 2.387 m², em março de 2021, da área alugada pela Smart no condomínio CEA, passando de 11.662 m² para 9.275 m², em razão de uma reestruturação operacional.

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.

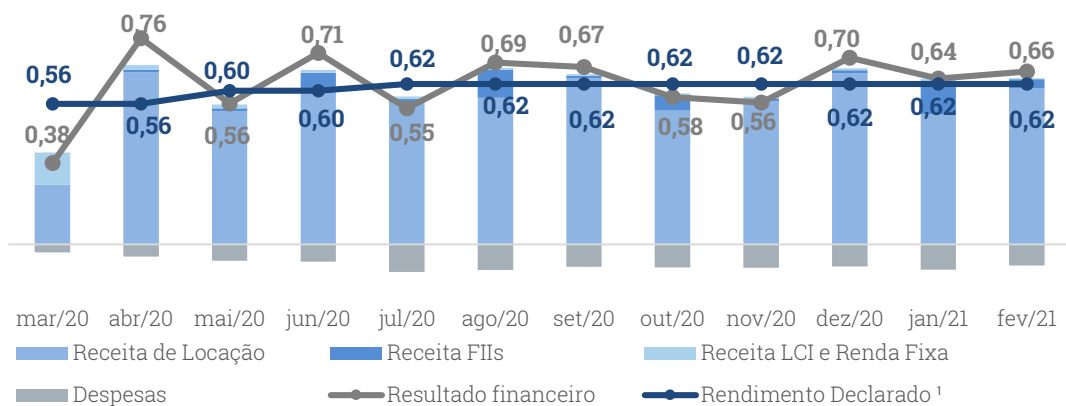
Distribuição de Rendimentos

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	fev-21	2021	12 meses
Receitas¹	4.977.465	9.940.817	56.556.881
Receita de Locação	4.671.355	8.577.940	51.173.714
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	278.340	1.283.023	3.689.244
Receita LCI e Renda Fixa	27.770	79.854	1.693.922
Despesas²	-644.956	-1.412.863	-7.443.547
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-644.956	-1.412.863	-7.443.547
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	4.332.509	8.527.954	49.113.334
Rendimento Distribuído	4.083.672	8.167.344	47.950.205
Resultado por Cota	0,66	1,29	7,46
Rendimento por Cota	0,62	1,24	7,28
Saldo Acum. YTD p/ Distribuição³		0,22	

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.

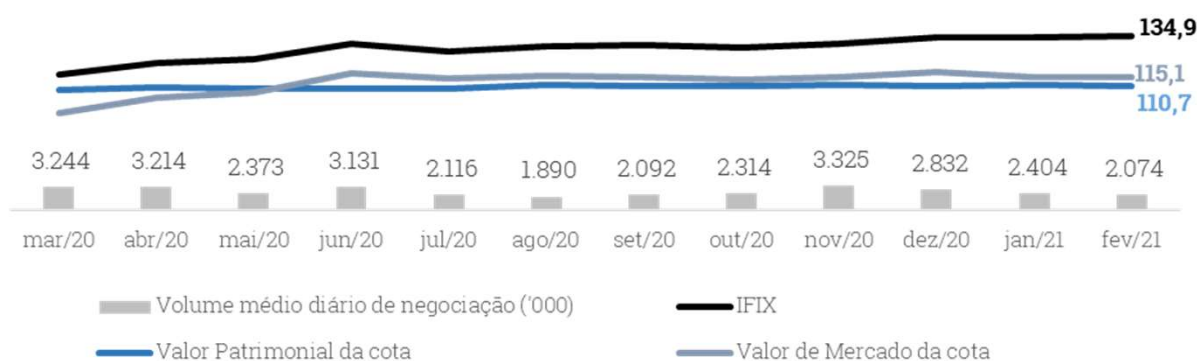
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



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)



¹ A atualização dos laudos de 2020 ainda não está refletida no valor apresentado, uma vez que os laudos estão em fase final de revisão da auditoria.

Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 301.184 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 37,3 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 115,1 por cota.

XPIN FII	fev-21	2021	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	37.335.700	85.410.248	640.968.583
Número de Negócios	301.184	714.559	5.753.365
Giro (% total de cotas)¹	4,9%	11,2%	89,7%
Valor de mercado	758.311.574		
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 | Fevereiro 2021 | 2

Rentabilidade

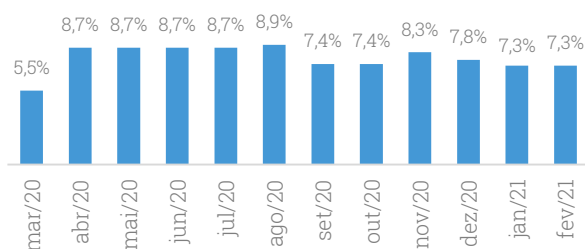
O ganho de capital bruto é calculado com base na variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, não sendo considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. A distribuição bruta é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos em 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	fev-21	2021	12M
Valor Patrimonial da Cota	110,70	110,99	108,74
Valor Mercado da Cota	115,13	116,03	113,33
Ganho de capital bruto	0,03%	-2,27%	-13,17%
Distribuição bruta	0,54%	1,05%	5,49%
Retorno Total Bruto	0,56%	-1,21%	-7,68%
IFIX	0,28%	0,59%	-2,60%
Retorno vs IFIX	0,29%	-1,81%	-5,09%

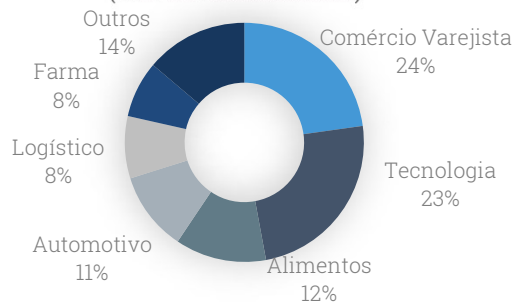
Portfólio

Evolução da Vacância Física (% da área construída)



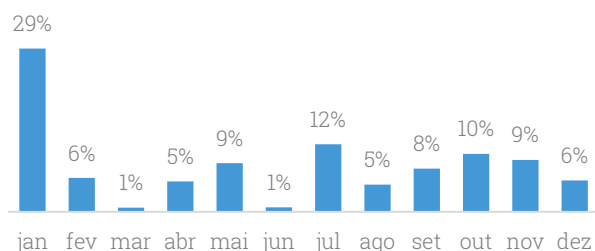
* 1 p.p. da vacância física conta com um prêmio de locação de 12 meses da BBP, até 31 de março de 2021, podendo se encerrar com a entrada de novos locatários nos módulos.

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)

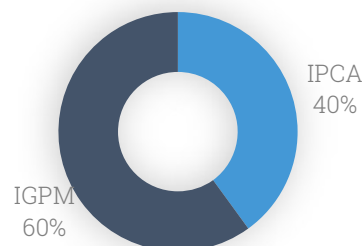


*O gráfico acima exclui o prêmio de locação da BBP pago sobre parte das áreas vagas.

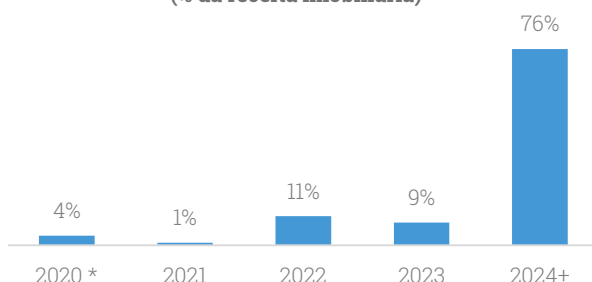
Mês de Reajuste dos Contratos (% da receita imobiliária)



Índice de Reajuste dos Contratos (% da receita imobiliária)

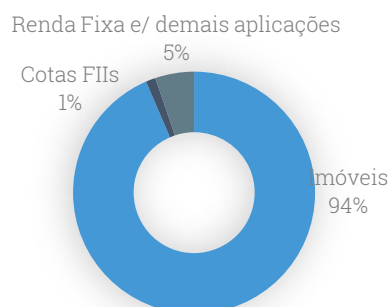


Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



* Locatário segue com a ocupação normalmente

Investimento por Classe de Ativo (% dos ativos)



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 m²	Aeronautica	Típico	Abril	IPCA	31/mar/25	1,1%
Bruker / SMP *	SP	Atibaia / Jarinú	1.040 m²	Farma	Típico	Março	IGP-M / FGV	28/fev/21	0,4%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	3.109 m²	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA	31/dez/22	1,2%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	4.015 m²	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/22	1,6%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	4.723 m²	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/29	1,8%
Intercos	SP	Atibaia / Jarinú	6.232 m²	Farma	Típico	Abril	IPCA	31/mar/23	2,4%
Litens	SP	Atibaia / Jarinú	3.115 m²	Automotivo	Típico	Novembro	IPCA	01/fev/22	1,2%
Litens	SP	Atibaia / Jarinú	1.194 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	30/nov/22	0,5%
Norma	SP	Atibaia / Jarinú	5.845 m²	Automotivo	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/out/23	2,3%
Rema TIP TOP	SP	Atibaia / Jarinú	2.085 m²	Mineração	Típico	Dezembro	IPCA	06/dez/30	0,8%
SMP	SP	Atibaia / Jarinú	2.666 m²	Automotivo	Típico	Abril	IPCA	30/mar/22	1,0%
THC	SP	Atibaia / Jarinú	5.761 m²	Tecnologia	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/22	2,3%
Viskase	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m²	Alimentos	Típico	Agosto	IPCA	31/jul/22	1,1%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	14.042 m²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,5%
Subtotal Barão de Mauá			59.212 m²						23,2%
Althaia	SP	Atibaia / Jarinú	1.814 m²	Farma	Típico	Maio	IPCA	30/abr/28	0,7%
Althaia	SP	Atibaia / Jarinú	2.760 m²	Farma	Típico	Novembro	IGP-M / FGV	01/set/23	1,1%
Althaia	SP	Atibaia / Jarinú	2.627 m²	Farma	Típico	Dezembro	IPCA	30/nov/24	1,0%
Constanta	SP	Atibaia / Jarinú	4.098 m²	Tecnologia	Típico	Junho	IPCA	30/mar/28	1,6%
Open Labs	SP	Atibaia / Jarinú	433 m²	Tecnologia	Típico	Outubro	IPCA	04/abr/21	0,2%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	6.400 m²	Tecnologia	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	30/jun/32	2,5%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	5.262 m²	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA	31/out/27	2,1%
SPLack *	SP	Atibaia / Jarinú	3.574 m²	Embalagens	Típico	Janeiro	IPCA	30/jun/20	1,4%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	1.830 m²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0,7%
Subtotal CEA			28.797 m²						11,3%
Natural One Albatroz	SP	Atibaia / Jarinú	17.254 m²	Alimentos	Atípico	Julho	IPCA	31/jul/28	6,8%
SBF (Centaurus)	SP	Atibaia / Jarinú	34.508 m²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/27	13,5%
Mccasab	SP	Atibaia / Jarinú	12.743 m²	Com. e Distrib. de Alimentos	Típico	Dezembro	IGP-M / FGV	01/dez/39	5,0%
Subtotal Gaia			64.504 m²						25,3%
AGP (Acer)	SP	Jundiaí	1.710 m²	Tecnologia	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	30/set/24	0,7%
Compalead	SP	Jundiaí	13.020 m²	Tecnologia	Típico	Julho	IGP-M / FGV	01/jul/24	5,1%
Correios	SP	Jundiaí	1.715 m²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,7%
FL Atlas *	SP	Jundiaí	3.712 m²	Tecnologia	Típico	Novembro	IGP-M / FGV	31/out/20	1,5%
MAF	SP	Jundiaí	3.326 m²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/jul/23	1,3%
MD Serviços	SP	Jundiaí	2.297 m²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	30/jul/23	0,9%
NTLOG	SP	Jundiaí	1.715 m²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,7%
Polimport (Polishop)	SP	Jundiaí	13.024 m²	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M / FGV	31/mar/24	5,1%
Sinal Verde	SP	Jundiaí	1.148 m²	Automotivo	Típico	Maio	IPCA	30/abr/22	0,4%
Sinal Verde	SP	Jundiaí	1.109 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M / FGV	30/nov/25	0,4%
Vacância	SP	Jundiaí	2.849 m²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,1%
Subtotal Jundiaí I			45.626 m²						17,9%
Brasilata	SP	Jundiaí	28.026 m²	Manufatura de aço	Típico	Maio	IPCA	30/abr/35	11,0%
Razão (Kisabor)	SP	Jundiaí	15.406 m²	Alimentos	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	14/out/25	6,0%
Subtotal Jundiaí II			43.432 m²						17,0%
Acqualimp	MG	Extrema	13.882 m²	Peças Plasticas	Atípico	Janeiro	IPCA	26/jan/31	5,4%
Subtotal Pires II			13.882 m²						5,4%
Total			255.452 m²						100,0%

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 m²
Participação: 100%



CEA
Atibaia / Jarinú, SP
Av. Tégula, 888, Ponte Alta
Área Construída: 28.797 m²
Participação: 100%



Gaia
Atibaia / Jarinú, SP
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal
Área Construída: 64.504 m²
Participação: 100%



Jundiá I
Jundiá, SP
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Federal
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%



Jundiá II
Jundiá, SP
Rodovia Anhanguera, km 61 - Bairro castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%



Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 13.882 m²
Participação: 100%

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 CAPITALIS SÃO 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

www.xpasset.com.br/xpin

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br