



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\$ 717.274.539

Número de Cotistas
26.513

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 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\$ 0,38 por cota para o mês de março de 2020 representou 100% do valor de locação recebido pelo Fundo e contempla 100% das novas cotas emitidas na 4ª oferta. A queda no resultado do mês em relação a fevereiro de 2020 se deve principalmente ao fato que a receita das novas aquisições, detalhadas na sequência deste relatório, serão recebidas somente no decorrer de abril de 2020, gerando um descasamento temporal. Por outro lado, em virtude da maior liquidez, previamente às aquisições, o fundo reconheceu uma importante receita de aplicações financeiras, conforme o quadro de Fluxo Financeiro abaixo. No mês de abril de 2020 este descasamento temporal será regularizado.

No dia 26/03/2020 o Fundo publicou Fato Relevante formalizando a compra de fração ideal de 12 módulos de galpões, com ABL total de 25.846,93 m², que pertenciam ao CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário (vide detalhes na página 6 deste relatório). No dia 27/03/2020 o Fundo publicou o Fato Relevante formalizando a compra de fração ideal de 43 módulos de galpões, com ABL total de 125.785,52 m², que pertenciam às empresas LPP III Empreendimentos e Participações S.A. e Gaia Log Empreendimentos Imobiliários Ltda (vide detalhes na página 7 deste relatório). Com estas aquisições o Fundo superou a marca de 236 mil m² de ABL, chegando a 28 locatários e aumentando de forma relevante a diversificação do ativo do Fundo.

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 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio, consequências estas que poderão trazer instabilidade no resultado do Fundo no curto prazo.

Distribuição de Rendimentos

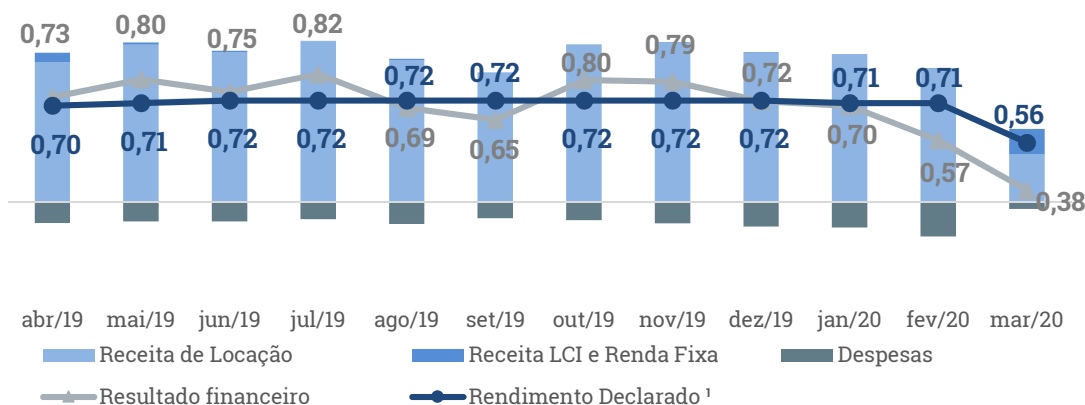
A distribuição de R\$ 0,56 por cota foi comunicada no dia 16/04/2020 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11 e será realizada no dia 24/04/2020.

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).

Fluxo Financeiro	mar-20	2020	12 meses
Receitas ¹	2.754.061	6.260.255	23.188.945
Receita de Locação	1.793.998	5.287.478	22.011.472
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	960.063	972.778	1.177.472
Despesas ²	-253.135	-994.828	-3.199.195
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-253.135	-994.828	-3.199.195
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	2.500.926	5.265.427	19.989.750
Rendimento Distribuído	3.688.478	7.233.153	21.294.785
Resultado por Cota	0,38	1,65	8,40
Rendimento por Cota	0,56	1,99	8,44

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. 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. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

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 (R\$'000)



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 736.580 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 71,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 97,7 por cota.

XPIN FII	mar-20	2020	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	71.375.109	223.444.170	511.000.391
Número de Negócios	736.580	1.696.631	4.052.869
Giro (% total de cotas)*	16,6%	60,1%	175,4%
Valor de mercado			643.705.291
Quantidade de cotas			6.586.568

Fontes: B3 / Bloomberg.

*Cálculo realizado considerando a média móvel no período.

www.xpasset.com.br/xpin

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Industrial FII | Março 2020 | 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.

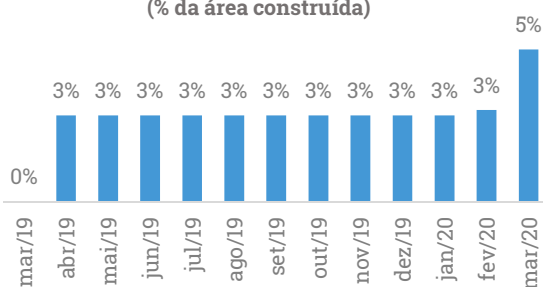
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

XP Industrial FII	mar-20	2020	12M
Valor Patrimonial da Cota	108,90	107,26	112,03
Valor Mercado da Cota	97,73	140,59	126,63
Ganho de capital bruto	-26,30%	-45,71%	-18,56%
Distribuição bruta	0,42%	1,11%	7,03%
Retorno Total Bruto	-25,87%	-44,60%	-11,52%
IFIX	-15,86%	-22,01%	0,44%
Retorno vs IFIX	-10,02%	-22,59%	-11,97%

Portfólio

Evolução da Vacância Física

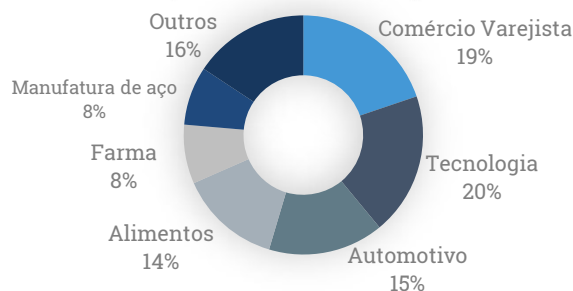
(% da área construída)



*Cabe mencionar que cerca de 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. A partir de março de 2020, a área total passou a ser de 236.682 m².

Sector de atuação dos locatários

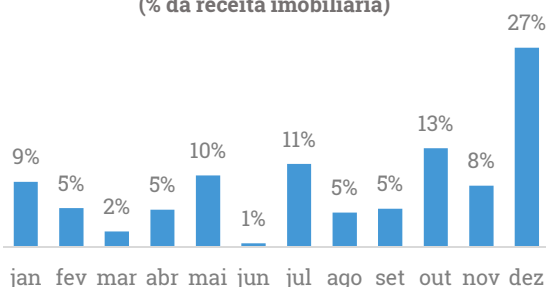
(% da receita imobiliária)



*O gráfico acima exclui o prêmio de locação da BBP sob as áreas vagas.

Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)

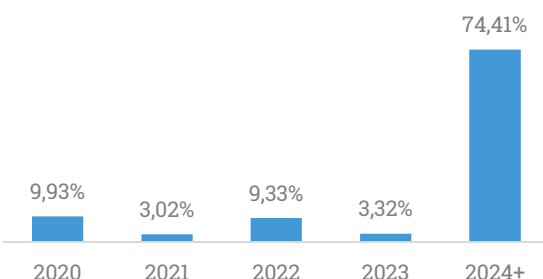


Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)

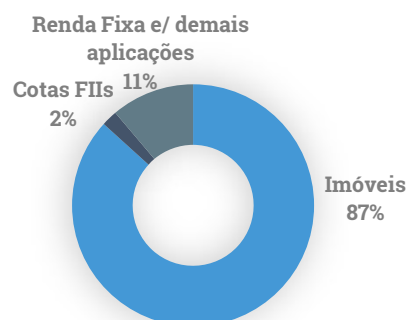


Vencimento dos contratos



Investimento por Classe de Ativo

(% dos ativos)



Ativos Imobiliários (01/02)

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %	Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
BM	APS	21	2.693	jan-21	IPCA	1,1%	CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	0,8%
BM	Recordati	27 B	506	mar-24	IPCA	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	Constanta	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	Open Labs	11	433	out-20	IPCA	0,2%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	1,1%	CEA			24.797			10,5%
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	Centauro	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	2.895	mai/35	IGPM	1,2%
Barão			56.102			23,7%	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%
Jundiaí II			45.594			19,3%	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%
							Gaia			64.504			27,3%



Condomínios BBP

Ativos Imobiliários (02/02)

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	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%
Jundiaí I			45.684			19,3%
Portfólio			236.682			100,0%

*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 CSHG



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	2,6%
Módulos Anexos performados	88	Vacância física	5,5%
Locatários	28	% de Contratos Atípicos	5%
Área Bruta Locável	236.682	% de Contratos Típicos	95%

Perguntas e respostas (01/02)

Aquisição de Ativos da 4ª emissão

No dia 26/03/2020 o fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou, em 26 de março de 2020, a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis ("ECV"), bem como o Termo de Opção de Venda de Bens Imóveis ("Opção de Venda") e o Termo de Assunção de Obrigações e Outras Avenças ("Termo", e quando mencionado em conjunto com a ECV e a Opção de Venda, doravante designados como "Documentos da Transação") com o CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (artigo 7o. da Lei 8.668/93), inscrito no CNPJ sob o nº. 11.728.688/0001-47 ("Vendedor"), por meio dos quais (A) formalizou a compra de fração ideal de 12 módulos de galpões industriais, com ABL total de 25.846,93 (B) formalizou a outorga ao Vendedor da opção de venda dos Imóveis objetos das matrículas nºs 91.317, 91.318 e 91.319, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, localizados na Avenida Tégula, nº 888, Ponte Alta, no Município de Atibaia, Estado de São Paulo, inscritos perante a Prefeitura Municipal de Atibaia ("Imóveis Opção"), que poderá ser exercida pelo Vendedor dentro do prazo de 24 meses a contar desta data, caso os Imóveis Opção sejam alugados de acordo com determinados parâmetros negociado com o Fundo na Opção de Venda, sendo que a aquisição dos Imóveis Opção pelo Fundo está sujeita à superação de determinadas condições precedentes pactuadas no referido instrumento.

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

O preço potencial real total a ser pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis Adquiridos é estimado em R\$ 80.042.349,31 (oitenta milhões e quarenta e dois mil trezentos e quarenta e nove reais trinta) ("Preço"), e será desembolsado conforme detalhes previstos no Fato Relevante supracitado.

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$ 0,7563 por cota nos próximos 12 meses, correspondente à média mensal de R\$ 0,0630 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 no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xpin).

Perguntas e respostas (02/02)

Aquisição de Ativos da 4ª emissão

No dia 27/03/2020 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 13 de março de 2020 ("CVC"), celebrou, em 27 de março 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 o LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.274.359/0001-24 ("LPP III"), e GAIA LOG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.979.084/0001-07 ("Gaia", e em conjunto com a LPP doravante designadas "Vendedores"), por meio dos quais formalizou a compra de fração ideal de 43 módulos de galpões, com ABL total de 125.785,52 m². 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\$ 308.552.985,13 (trezentos e oito milhões e quinhentos e cinquenta e dois mil e novecentos e oitenta e cinco reais e treze centavos) ("Preço").

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóveis serão de aproximadamente R\$3,9832 por cota nos próximos 12 meses, correspondente à média mensal de R\$0,3319 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 no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xpin).

Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no XP Industrial

Distribuição de Rendimentos:

No encerramento de março de 2020, a Gestora decidiu pela distribuição de R\$ 0,56/cota em virtude principalmente da crescente incerteza em relação aos impactos da crise sanitária na economia e ao seu tempo de duração. A distribuição de março também foi afetada pelo descasamento temporal entre a conclusão da quarta emissão de cotas e as aquisições dos ativos, conforme descrito no Comentário do Gestor, no início deste relatório.

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 20% da receita total do Fundo, sendo que o setor de Tecnologia representa 20% das receitas e o setor de Comércio Varejista representa 19% das receitas. Atualmente o fundo possui 28 contratos ativos de locação, com excelentes contrapartes em termos de crédito, em que cerca de 95% 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 10 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 pautadas no diferimento de parcela da locação mensal para pagamento 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.

Dado esse nível confortável de liquidez, a gestão aproveitou para alocar no mês 2% do seu patrimônio 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 (foco 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 março de 2020 no valor de R\$ 108,90. 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\$76,00	R\$87,00	R\$98,00	R\$108,90	R\$120,00
% cota patrimonial	-30%	-20%	-10%	0%	10%

www.xpasset.com.br/xpin

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

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 PODERÃO 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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR 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

