



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\$ 247.852.806

Número de Cotistas
16.933

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 33 módulos nos condomínios empresariais CEA, Barão de Mauá e Gaia, todos localizados à Rod. Dom Pedro I, km 87,5, São Paulo/SP.

No dia 13/11/2019, o fundo publicou Fato Relevante (vide página 7 deste relatório) sobre a aprovação pelo administrador da 4ª emissão de cotas, no montante de R\$ 400.000.061,30 (3.672.066 cotas).

Em dezembro de 2019, foi paga a última parcela referente à remuneração do gestor não faturada no período de outubro a dezembro de 2018.

O resultado de R\$ 0,72 por cota para o mês de dezembro de 2019 representou 100% do valor de locação recebido pelo fundo. Neste mês, foram recebidos quatro aluguéis antecipados, os quais representam 27% da Receita de Locação.

Em termos de locação destacamos que no mês a Althaia formalizou a sua entrada no módulo 21 (CEA) em substituição à Global, que concomitantemente saiu do ativo. Além disso, a Hanon em benefício de extensão contratual (módulos 27 e 28 foram postergados para dez.22 e os módulos 34 e 35 para dez.29) solicitou a redução do valor das locações. O impacto mensal das alterações comerciais no fundo serão de aproximadamente (-) R\$ 0,01/cota.

Por fim, vale destacar que a equipe de gestão está focada no monitoramento dos ativos investidos e na busca de oportunidades estratégicas para o fundo.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,72 por cota, comunicada no dia 17/01/2020, será realizada no dia 24/01/2020.

A distribuição no semestre foi 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).

Fluxo Financeiro	dez-19	2019	12 meses
Receitas ¹	1.865.638	21.762.505	21.762.505
Receita de Locação	1.858.494	21.490.464	21.490.464
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	7.144	272.041	272.041
Despesas ²	-301.771	-2.524.489	-2.524.489
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-301.771	-2.524.489	-2.524.489
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	1.563.867	19.238.016	19.238.016
Rendimento Distribuído ³	1.569.664	18.661.620	18.661.620
Resultado por Cota ⁴	0,72	8,82	8,82
Rendimento por Cota ⁵	0,72	8,56	8,56

(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.

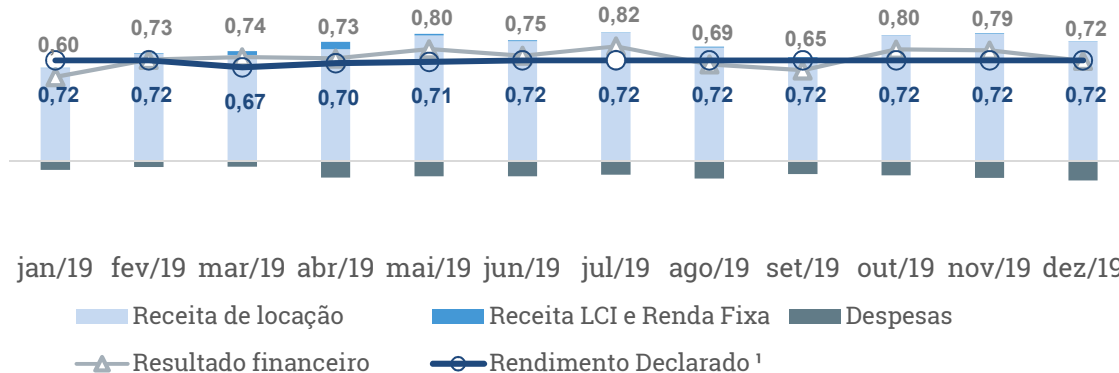
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não dos locatários. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva de contingência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

(3) 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.

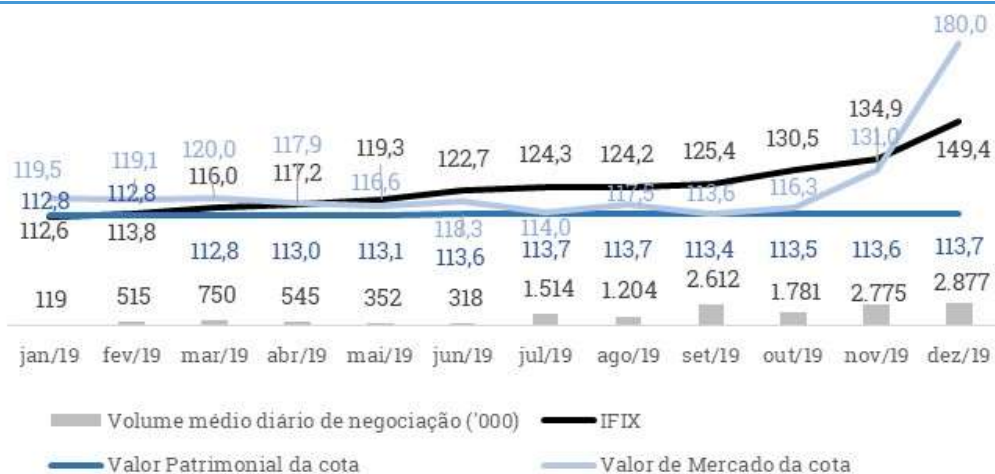
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



(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 (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 359.023 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 54,7 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 180,0 por cota.

XPIN FII	dez-19	2019	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	54.663.457	315.272.537	315.272.537
Número de Negócios	359.023	1.198.182	1.198.182
Giro (% total de cotas)	13,9%	119,9%	119,9%
Valor de mercado			392.416.020
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.

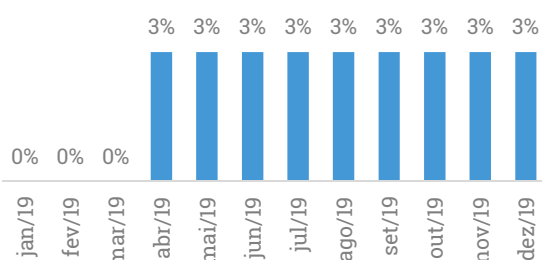
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

XP Industrial FII	dez.19	2019	12M
Valor Patrimonial da Cota	113,7	113,5	113,5
Valor Mercado da Cota	180,0	121,1	121,1
Ganho de capital bruto	37,40%	60,00%	60,00%
Distribuição bruta	0,55%	7,61%	7,61%
Retorno Total Bruto	37,95%	67,61%	67,61%
IFIX	10,77%	35,97%	35,97%
Retorno vs IFIX	27,18%	31,64%	31,64%

Portfólio

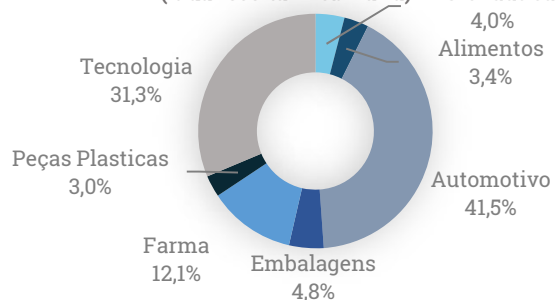
Evolução da Vacância Financeira

(% da área construída)



Sector de atuação dos locatários

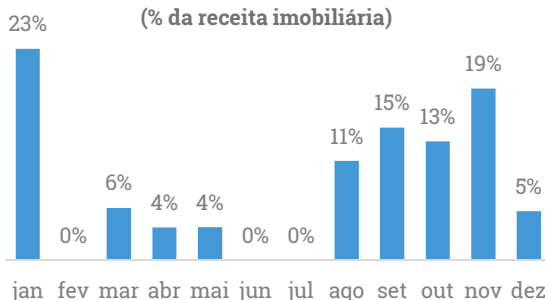
(% da receita imobiliária)



Obs.: O Edifício Figueira foi excluído da relação acima por ter a renda de até 16 meses contados a partir de agosto 2019, inclusive, relacionada ao Empreendedor e não mais ao locatário que rescindiu.

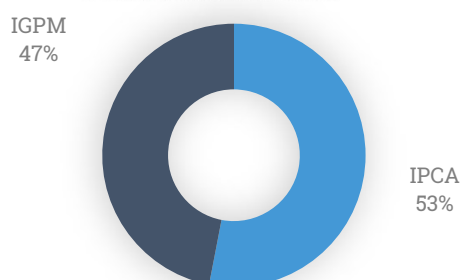
Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



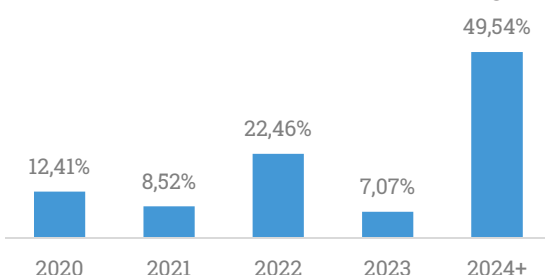
Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



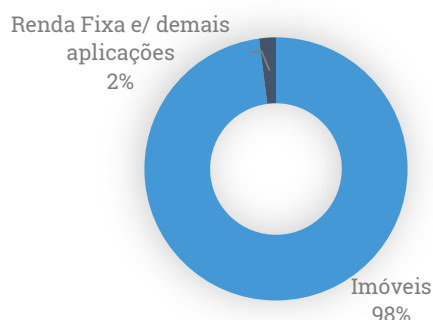
Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária total incluindo Edifício Figueira)



Investimento por Classe de Ativo

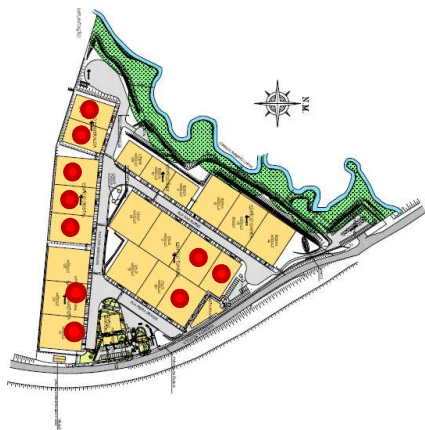
(% dos ativos)



Ativos Imobiliários

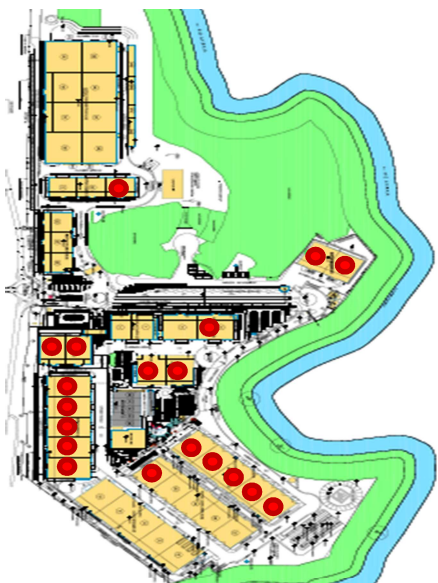
Atibaia, SP

CEA – Centro Empresarial Atibaia



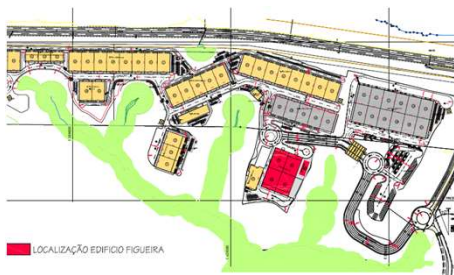
Atibaia, SP

BM – Condomínio Barão de Mauá



Atibaia, SP

GAIA – Condomínio Gaia



www.xpasset.com.br/xpin

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Ativos Adquiridos

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	2,1%
CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	3,2%
CEA	Althaia	21	2.627	nov-24	IPCA	3,1%
CEA	Smart 2	2	2.776	out-27	IPCA	3,3%
CEA	Smart 2	3	2.486	out-27	IPCA	2,9%
CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	2,1%
CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	2,1%
CEA	Smart	4	2.140	jun-32	IGPM	2,5%
CEA	Smart	5	2.119	jun-32	IGPM	2,5%
CEA	Smart	6	2.140	jun-32	IGPM	2,5%
CEA			22.436			26,4%
BM	APS	21	2.693	jan-21	IPCA	3,2%
BM	Recordati	27 B	506	mar-24	IPCA	0,6%
BM	Hannon	27 A	1.985	dez-22	IPCA	2,3%
BM	Hannon	28 A	2.030	dez-22	IPCA	2,4%
BM	Hannon	34	2.361	dez-29	IPCA	2,8%
BM	Hannon	35	2.361	dez-29	IPCA	2,8%
BM	Litens	16	3.115	fev-22	IPCA	3,7%
BM	Norma	17 B	928	ago-20	IGPM	1,1%
BM	Norma	18 A	2.252	ago-20	IGPM	2,6%
BM	Norma	19	2.666	ago-20	IGPM	3,1%
BM	Vago - em negociação	15	2.654	N.A.	N.A.	3,1%
BM	SMP	17 A	1.347	out-21	IPCA	1,6%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	3,1%
BM	Sunningdale	39	2.085	mar-23	IPCA	2,5%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	3,2%
BM	Bruker / SMP	3	3.141	fev-21	IGPM	3,7%
BM	COOPER	7	2.866	jan-28	IGPM	3,4%
BM	COOPER	8	2.866	jan-28	IGPM	3,4%
BM	COOPER	9	2.895	jan-28	IGPM	3,4%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	3,4%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	3,4%
Barão			49.870			58,6%
Gaia	Vago mas com renda	1-2-3-4	12.743	nov-20	IPCA	15,0%
Gaia			12.743			15,0%
Portfólio			85.049			100,0%

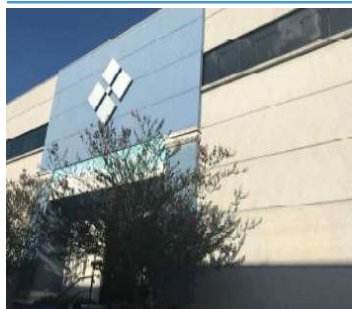
Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	14
Módulos Anexos performados	33	Inadimplência	0,0%
Área Bruta Locável	85.049	Vacância financeira	3%

* Conforme Fato Relevante publicado no dia 30-ago-2019, o fundo fará jus ao prêmio de locação que será pago a partir de agosto de 2019, durante 4 meses e, posteriormente, o pagamento da multa em 12 parcelas mensais, possibilitando um prazo de até 16 meses para que o Edifício Figueira seja locado novamente, sem que haja impacto negativo no rendimento por cota gerado atualmente.

Locatários

Althaia



Setor	Farmacêutica
Condom.	CEA
ABL, m²	4.574

Althaia



Setor	Farmacêutica
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	3.115

Hannon



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	8.737

Norma



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	5.845

Locatários (cont.)

Vago – Em discussão com potencial locatário



Setor	n.a.
Condom.	BM
ABL, m²	2.654

SMP



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	4.012

Sunningdale



Setor	Peças Plásticas
Condom.	BM
ABL, m²	2.085

Viskase



Setor	Alimentos
Condom.	BM
ABL, m²	2.693

Cooper



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	8.627

Smart



Setor	Tecnologia
Condom.	CEA
ABL, m²	11.662

Bruker



Setor	Farmacêutica
Condom.	BM
ABL, m²	3.142

THC



Setor	Tecnologia
Condom.	BM
ABL, m²	5.761

Locatários (cont.)

Vago, porém com renda por até 16 meses a partir de agosto de 2019 inclusive – Vide Fato Relevante (30/08/2019) e Comunicado ao Mercado (02/09/2019)



Setor	
Condom.	Gaia
ABL, m²	12.743

As obras do Edifício Figueira foram finalizadas em agosto de 2019. O Edifício Figueira teve AVCB emitido em jun.19 e Habite-se emitido em jul.19.

Perguntas e respostas (01/01)

Fato Relevante – Aprovação da 4ª emissão de cotas

No dia 13/11/2019, o fundo publicou Fato Relevante sobre a aprovação pelo administrador da 4ª emissão de cotas, mediante Ato do Administrador, conforme abaixo:

(i) nos termos do Artigo 41 do regulamento do Fundo, conforme versão consolidada vigente, aprovada em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 27 de junho de 2018, registrada em 03 de julho de 2018, sob o nº 1.983.479, às margens do registro nº 1.954.112, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital ("Regulamento") e consoante comunicação prévia à XP Vista Asset Management Ltda., na qualidade de gestora da carteira do Fundo, o Administrador aprovou, nesta data, por meio de ato próprio ("Ato do Administrador") (ANEXO A), a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Quarta Emissão"), no montante de, no mínimo, 2.203.240 (dois milhões, duzentas e três mil e duzentas e quarenta) cotas e, no máximo, 3.672.066 (três milhões, seiscentas e setenta e duas mil e sessenta e seis) cotas ("Cotas da Quarta Emissão"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 108,93 (cento e oito reais e noventa e três centavos) por Cota da Quarta Emissão, totalizando, no mínimo, R\$ 240.000.080,35 (duzentos e quarenta milhões, oitenta reais e trinta e cinco centavos) e, no máximo, R\$ 400.000.061,30 (quatrocentos milhões e sessenta e um reais e trinta centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas da Quarta Emissão, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As demais características da Oferta constam do suplemento anexo ao Ato do Administrador; e

(ii) por meio do Ato do Administrador, foi aprovada a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Quarta Emissão.

Todas as demais informações, inclusive o Suplemento das Cotas da 4ª Emissão, Anexo I do ao Ato do Administrador, podem ser conferidas no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xpin).

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

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

