



Objetivo do Fundo:

O XP Industrial FII busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária de galpões industriais e logísticos detidos pelo Fundo

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Julho 2018

CNPJ:

28.516.325/0001-40

Código B3 / ISIN:

XPIN11 / BRXPINCTF004

Patrimônio Líquido:

R\$ 734.642.262

Número de Cotistas:

50.796

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

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.

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 18/03/24 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,4% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 79,34/cota). Os rendimentos declarados foram pagos no dia 25/03/2024. A Gestora e o Administrador buscam, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa do semestre.

No mês de fevereiro, a inadimplência correspondeu a 9,0% da Receita de Locação média mensal do Fundo, sendo certo que 2,0 p.p. já foram devidamente quitados. A inadimplência remanescente está relacionada a 3 locatários, sendo certo que um deles representa aproximadamente 73%. Os valores inadimplidos deste mês bem como valores ainda não recuperados divulgados nos relatórios anteriores já foram objeto das medidas cabíveis no âmbito dos respectivos contratos de locação e da legislação aplicável, tais como: notificação extrajudicial, protesto, e, no caso mais representativo, ação de despejo. Caso os inadimplementos não sejam equacionados nos próximos meses, o Fundo poderá sofrer impactos na distribuição de rendimentos.

Desde o último relatório, ocorreram os seguintes eventos: (i) expansão de 1.108,63 m² de uma das locatários do Jundiá I, passando de 2.217,26 m² para 3.325,89 m², conforme Fato Relevante publicado no dia 13/03/2024 (vide página 09 deste relatório); (ii) novo contrato de locação celebrado no condomínio Barão de Mauá, com área bruta locável de 2.665,71 m², conforme Fato Relevante publicado no dia 21/03/2024 (vide página 10); e (iii) venda de 3 módulos com área bruta locável de 7.200,71 m² para o próprio ocupante, gerando um ganho de capital estimado de aproximadamente R\$ 1,52 por cota, conforme Fato Relevante publicado no dia 15/03/2023. Após todos estes eventos, a vacância do Fundo será reduzida para 9,8%, menor patamar desde o mês de março de 2021.

Por fim, a Gestora, em conjunto com a BBP, atua ativamente na prospecção de novos locatários para redução da vacância física do Fundo e também em oportunidades para venda de ativos com vistas a otimizar a estrutura de capital e para gerar potencial ganho de capital.

Distribuição de Rendimentos

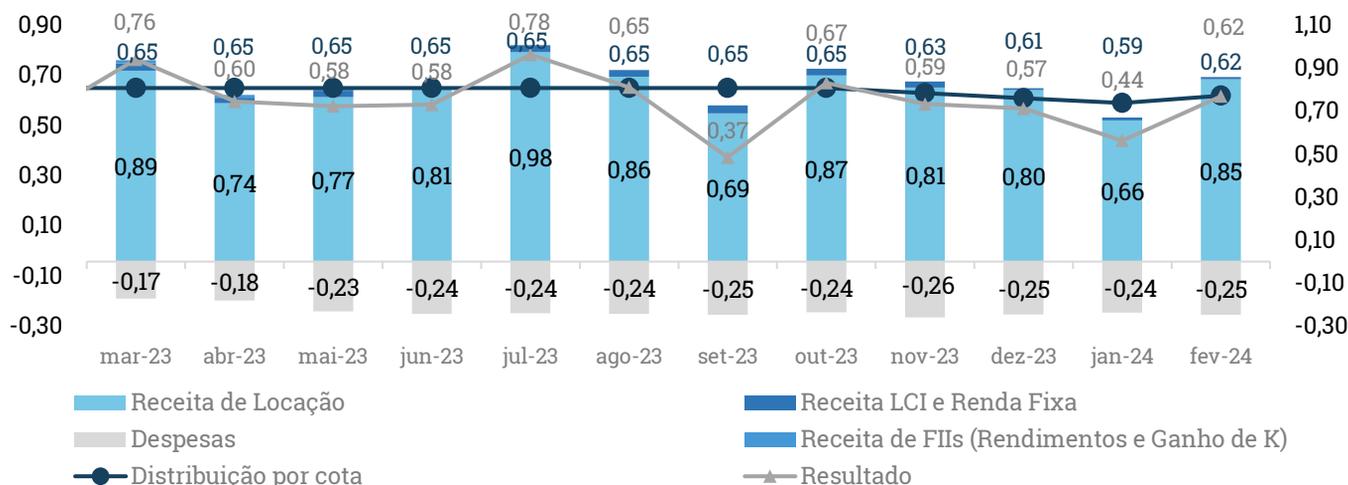
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R\$)	fev-24	2024	12 meses
Receitas¹	6.193.827	11.041.273	72.383.130
Receita de Locação	6.077.236	10.780.847	69.498.014
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	48.613	99.185	869.439
Resultado Vendas de FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	67.978	161.240	2.015.677
Despesas²	-1.779.264	-3.477.674	-19.953.659
Despesas Imobiliárias	-172.510	-340.021	-2.242.415
Despesas Operacionais	-634.560	-1.193.811	-6.871.586
Despesas Financeiras	-972.193	-1.943.841	-10.839.657
Resultado Base (a)	4.414.563	7.563.599	52.429.471
Resultado Não-recorrente (b) ³	0	0	-815.815
Resultado Base (a) + (b)	4.414.563	7.563.599	51.613.656
Rendimento distribuído	4.433.262	8.652.011	54.700.728
Distribuição média por cota	0,62	0,61	0,64

¹ Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de alugueis, alugueis em atraso, prêmios de locação, 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 CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Resultado Cotas FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo Fundo. 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. ² 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, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações de securitização. ³ Resultado não recorrente decorrente da amortização integral de cotas do GTLII.

Resultado Financeiro

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

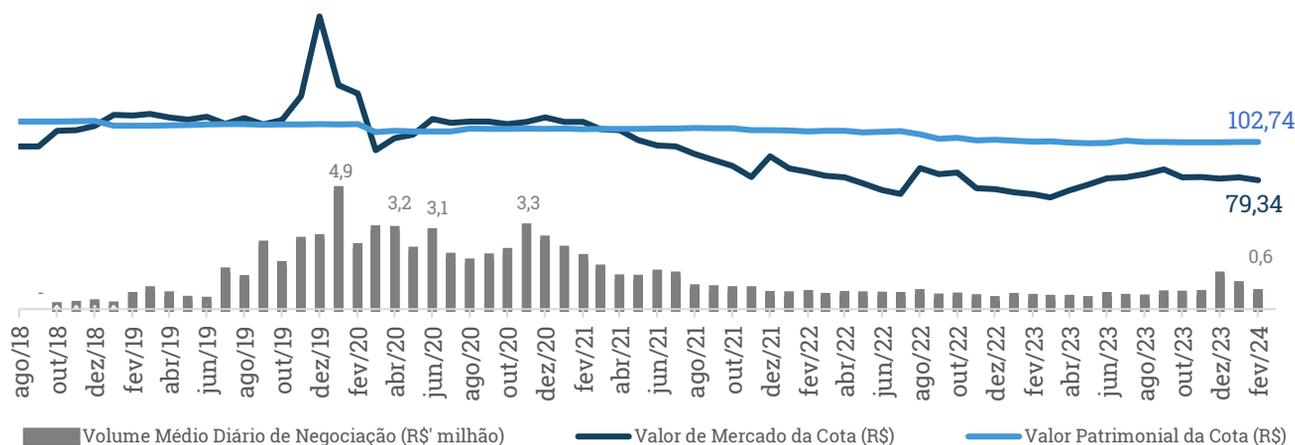


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas:



Observação: o IPO do Fundo ocorreu em Jul/18.

Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 148.517 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 12,0 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,6 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 79,34 por cota.

XPIN FII	fev-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	12.010.802	33.003.368	146.923.881
Negociações (# cotas)	148.517	407.960	1.836.273
Giro*	2,1%	5,7%	25,9%
Valor de mercado (R\$)			567.314.481
Cotas (#)			7.150.422

*Cálculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

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.

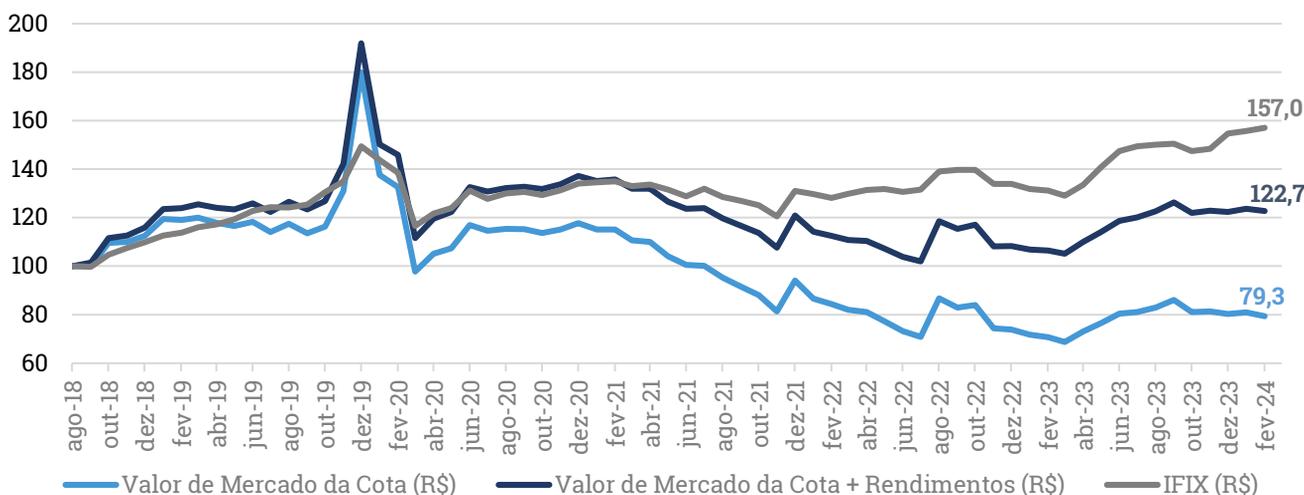
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

XPIN FII	fev-24 ⁵	2024 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	734.642.262	734.767.647	737.958.432
Valor Patrimonial (cota)	102,74	102,76	103,20
Valor Mercado (cota)	79,34	81,01	79,44
Ganho de capital bruto	-1,99%	-1,07%	12,22%
Distribuição bruta	0,77%	1,51%	10,82%
Retorno Total Bruto	-1,22%	0,44%	23,04%
IFIX	0,79%	1,47%	19,66%
Diferença vs IFIX	-2,02%	-1,03%	3,38%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses"

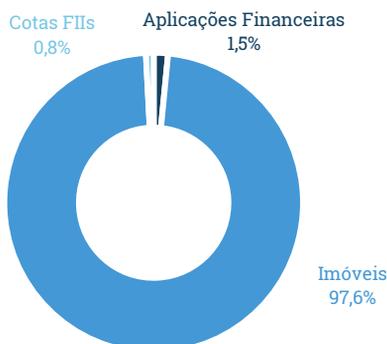
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



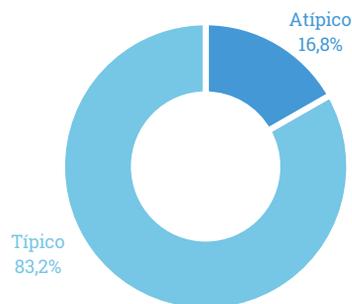
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária⁹)

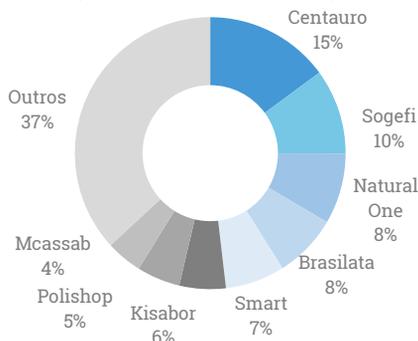


⁹Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

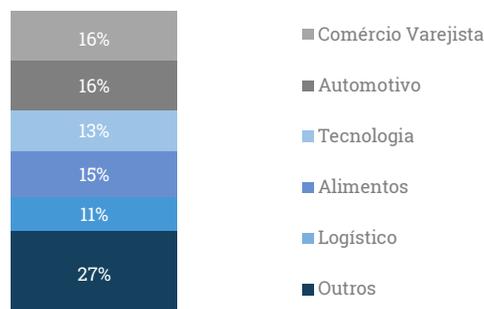
Locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



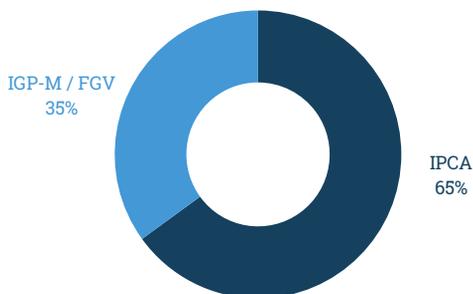
Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária¹⁰)



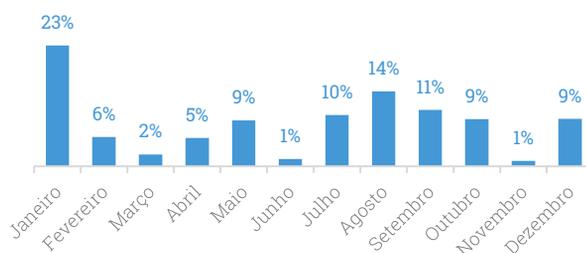
Correção dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



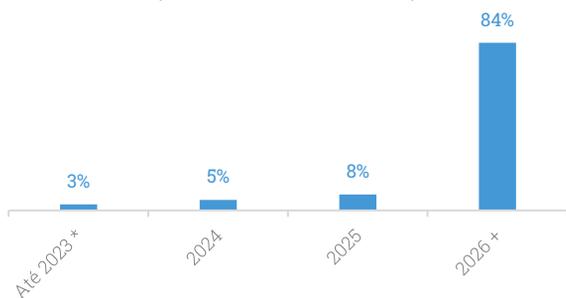
Atualização dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos

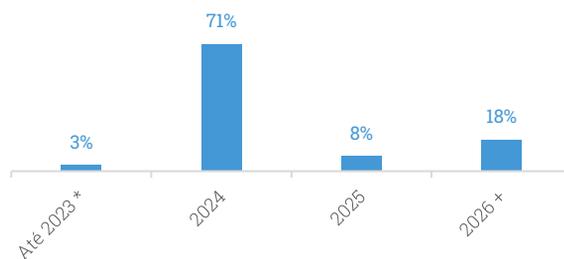
(% da receita imobiliária¹⁰)



* Locatária segue com a ocupação normalmente.

Revisional dos contratos

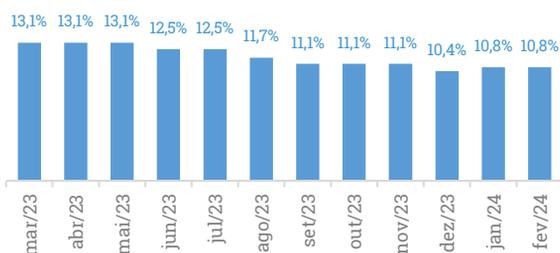
(% da receita imobiliária¹⁰)



Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado - contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

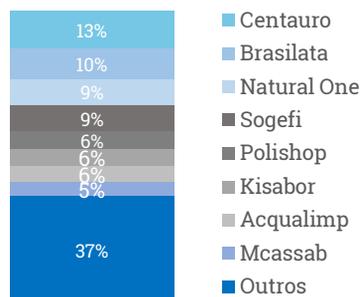
Evolução da vacância física últ. 12 meses

(% da área construída)



Composição física consolidada

(% da área construída)



Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

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%
Pé-direito (m): 9,6-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



CEA
Atibaia / Jarinú, SP
Av. Tégula, 888, Ponte Alta
Área Construída: 36.545 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 8,5-8,8
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



Gaia
Atibaia / Jarinú, SP
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal
Área Construída: 96.223 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Jundiaí I
Jundiaí, SP
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Industrial
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10,0-10,5
Capacidade do Piso (ton/m²): 3



Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 51 - Bairro Castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 7,4-10,7
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 28.940 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,0-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL Total
APS	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m ²	Aeronautica	Típico	Abril	IPCA	31/mar/25	0,9%
Brucker / SMP	SP	Atibaia / Jarinú	1.040 m ²	Farma	Típico	Março	IPCA	28/fev/26	0,3%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	2.030 m ²	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/24	0,7%
Hanon	SP	Atibaia / Jarinú	4.723 m ²	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/29	1,5%
Intercos	SP	Atibaia / Jarinú	6.232 m ²	Farma	Típico	Abril	IPCA	31/mar/26	2,0%
Litens ⁴	SP	Atibaia / Jarinú	3.115 m ²	Automotivo	Atípico	Janeiro	IPCA	31/dez/26	1,0%
Litens ⁴	SP	Atibaia / Jarinú	1.194 m ²	Automotivo	Atípico	Fevereiro	IPCA	31/dez/26	0,4%
Litens ⁴	SP	Atibaia / Jarinú	1.460 m ²	Automotivo	Atípico	Fevereiro	IPCA	31/jan/28	0,5%
Norma	SP	Atibaia / Jarinú	5.845 m ²	Automotivo	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/out/28	1,9%
Rema TIP TOP	SP	Atibaia / Jarinú	2.085 m ²	Mineração	Típico	Dezembro	IPCA	06/dez/30	0,7%
Viskase	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m ²	Alimentos	Típico	Agosto	IPCA	31/jul/25	0,9%
Mercado Livre	SP	Atibaia / Jarinú	5.761 m ²	Logístico	Típico	Setembro	IPCA	31/out/26	1,9%
MSG	SP	Atibaia / Jarinú	2.101 m ²	Energia	Típico	Dezembro	IPCA	14/dez/27	0,7%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	18.240 m ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,9%
Subtotal Barão de Mauá			59.212 m²						19,1%
Althaia ¹	SP	Atibaia / Jarinú	4.574 m ²	Farma	Atípico	Março	IPCA	28/fev/31	1,5%
Althaia ¹	SP	Atibaia / Jarinú	2.627 m ²	Farma	Atípico	Dezembro	IPCA	28/fev/31	0,8%
Constanta	SP	Atibaia / Jarinú	4.530 m ²	Tecnologia	Típico	Junho	IPCA	30/mar/28	1,5%
Foco Energia	SP	Atibaia / Jarinú	1.830 m ²	Tecnologia	Típico	Setembro	IPCA	31/ago/26	0,6%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	6.400 m ²	Tecnologia	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	30/jun/32	2,1%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	2.875 m ²	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA	31/out/27	0,9%
SPLack ³	SP	Atibaia / Jarinú	3.574 m ²	Embalagens	Típico	Janeiro	IPCA	30/jun/20	1,2%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	10.134 m ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3,3%
Subtotal CEA			36.545 m²						11,8%
Natural One ²	SP	Atibaia / Jarinú	17.253,80 m ²	Alimentos	Atípico	Julho	IPCA	31/jul/28	5,6%
Natural One ⁵	SP	Atibaia / Jarinú	7.929,86 m ²	Alimentos	Atípico	Dezembro	IPCA	30/dez/32	2,6%
SBF (Centauro)	SP	Atibaia / Jarinú	34.508 m ²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/27	11,1%
Sogefi	SP	Atibaia / Jarinú	23.790 m ²	Automotivo	Típico	Agosto	IPCA	01/ago/34	7,7%
Mccasab	SP	Atibaia / Jarinú	12.743 m ²	Com. e Distrib. de Alimentos	Típico	Dezembro	IPCA	01/dez/39	4,1%
Subtotal Gaia			96.223 m²						31,0%
AGP (Acer)	SP	Jundiaí	1.710 m ²	Tecnologia	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	30/set/24	0,6%
Compalead	SP	Jundiaí	7.440 m ²	Tecnologia	Típico	Julho	IGP-M / FGV	01/jul/24	2,4%
Correios ³	SP	Jundiaí	1.715 m ²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,6%
MD Serviços	SP	Jundiaí	2.297 m ²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/jul/24	0,7%
MD Serviços	SP	Jundiaí	1.860 m ²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	29/fev/28	0,6%
NTLOG ³	SP	Jundiaí	1.715 m ²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	14/set/23	0,6%
Polimport (Polishop)	SP	Jundiaí	16.736 m ²	Logístico	Típico	Fevereiro	IPCA	31/mar/26	5,4%
Sinal Verde ³	SP	Jundiaí	1.148 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M / FGV	30/nov/25	0,4%
Confort Brasil	SP	Jundiaí	3.720 m ²	Comércio Atacadista de Perfumaria	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	09/ago/28	1,2%
G Tech	SP	Jundiaí	2.217 m ²	Tecnologia	Típico	Julho	IPCA	30/jun/27	0,7%
Vacância	SP	Jundiaí	5.106 m ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,6%
Subtotal Jundiaí I			45.665 m²						14,7%
Brasilata	SP	Jundiaí	28.026 m ²	Manufatura de aço	Típico	Maio	IPCA	30/abr/35	9,0%
Razão (Kisabor)	SP	Jundiaí	15.406 m ²	Alimentos	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	14/out/25	5,0%
Subtotal Jundiaí II			43.432 m²						14,0%
Acqualimp ²	MG	Extrema	15.297 m ²	Peças Plásticas	Atípico	Janeiro	IPCA	26/jan/31	4,9%
Volo	MG	Extrema	5.252 m ²	Logístico	Típico	Abril	IPCA	12/abr/28	1,7%
Bunzl	MG	Extrema	2.789 m ²	Comércio Varejista	Típico	Setembro	IPCA	22/set/27	0,9%
Terumo	MG	Extrema	2.789 m ²	Comércio Atacadista de Medicamentos	Típico	Maio	IPCA	22/mai/27	0,9%
Huawei	MG	Extrema	2.812 m ²	Comércio Eletrônico	Típico	Janeiro	IPCA	05/jan/28	0,9%
Subtotal Extrema I			28.940 m²						9,3%
Total dos ativos			310.017 m²						100,0%

¹ Nos primeiros 48 meses contados de março de 2021, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 48º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão.

² A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

³ Contrato vigente, sem alteração na ocupação, e por prazo indeterminado.

⁴ Nos primeiros 24 meses contados de janeiro de 2022, a multa rescisória corresponderá ao resultado a multiplicação entre (a) os meses renascentes até o 24º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão.

⁵ Nos primeiros 60 meses contados de 30 de dezembro de 2022, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 60º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão.

Resumo do portfólio

Condomínios	7	Inadimplência do mês	9,0%
Módulos Anexos performados	105	Vacância Física e Financeira	10,8%
Locatários	35	% de Contratos Atípicos	17%
Área Bruta Locável – ativos performados	309.978	% de Contratos Típicos	83%

Mapa de Ações e Negociações em Andamento

- ✓ Divulgação mensal para os corretores das áreas disponíveis;
- ✓ Monitoramento das locatárias que ocupam os módulos vizinhos aos módulos vagos para possível expansão; e
- ✓ Por fim, após todos os eventos mencionados nos comentários do gestor, atualmente todas as negociações em andamento se encontram com baixa probabilidade de conversão, apesar dos esforços de prospecção:



Fontes: XP Asset e BBP. O período de apuração das informações supra foi de 01/12/2021 até 20/03/2024. Ademais, os valores indicados acima consideram visitas de diferentes empresas em uma mesma área disponível para locação e não representam promessa/garantia de efetiva locação. O gráfico não considera contratos já assinados.

Obrigações do Fundo

Obrigações (I)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento	Documentação Fiduciária
CRI - Edifício Tucano ¹	True Securitizadora	21J0790766	102,53	15 anos	out/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	set/36	Mensal ¹	Clique Aqui
CRI Edifício C ²	True Securitizadora	22D1075750	56,84	15 anos	mai/22	IPCA + 7,50% (a.a.)	abr/37	Mensal ¹	Clique Aqui
Total			159,37						

¹ A série será paga no prazo de 179 meses, com carência de amortização e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

² A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

Perguntas e Respostas (01/03)

Fato Relevante – Expansão de Locação

O XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.516.325/0001-40 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi celebrado aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”) para expansão da área locada por empresa especializada no gerenciamento e comércio de resíduos eletrônicos no Empreendimento BBP Jundiaí I, localizado em Jundiaí/SP, com área bruta locável total de expansão de 1.108,63 m² (um mil, cento e oito vírgula sessenta e três metros quadrados) e com prazo de vigência até 30/06/2029.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) meses de competência contados da data de início do prazo locatício da expansão, sem considerar a incidência de atualização monetária prevista no Contrato, e adotando como base somente o valor adicionado de locação pela expansão, é estimada em R\$ 0,0422 por cota. A partir do 25º mês a receita mensal bruta decorrente do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no mesmo, é estimada em R\$ 0,0026 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Com a celebração do referido Contrato, considerando o último relatório gerencial do Fundo publicado na CVM, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 10,8% para 10,4%.

Cabe ressaltar que os valores de locação do Contrato não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% (cinco por cento) 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 (02/03)

Fato Relevante – Nova Locação

O XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.516.325/0001-40 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial ("Contrato") com empresa que atua no segmento de vistorias, inspeções, regulação, consultoria, homologações e histórico veicular, relativo ao módulo 20 – Edifício Da Vinci, do Condomínio Empresarial Barão de Mauá - BM, localizado em Atibaia/SP, com área bruta locável de 2.665,71 m² (dois mil, seiscentos e sessenta e cinco vírgula setenta e um metros quadrados) e prazo de 120 (cento e vinte) meses a partir de 1 de março de 2024.

A receita acumulada bruta do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) meses de competência contados da data de início do prazo locatício, sem considerar a incidência de atualização monetária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,08 por cota. A partir do 25º mês, a receita mensal bruta decorrente do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0056 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Com este novo Contrato, considerando os últimos Fatos Relevantes publicados na CVM nos dias 13 e 15 de março de 2024, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 10,7% para 9,8% - menor patamar desde o mês de março de 2021.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% (cinco por cento) 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 (03/03)

Fato Relevante - Venda de Imóvel

O XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.516.325/0001-40 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi celebrado a Escritura de Compra e Venda ("ECV" ou "Transação") com a ALTHAIA S.A. INDÚSTRIA FARMACÊUTICA., com sede na cidade de Atibaia, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.344.725/0007-19 ("Compradora") para a alienação dos módulos 15, 16 e 21 do Edifício Topázio, no condomínio CEA, localizado em Atibaia/SP, com uma área bruta locável de 7.200,71 m² (sete mil e duzentos vírgula setenta e um metros quadrados) ("Imóveis"), sendo os Imóveis registrados, respectivamente, sob as matrículas nºs 91.320, 91.321 e 91.326 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP.

O preço da Transação ("Preço") acordado entre as partes é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e será pago da seguinte forma: (a) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Entrada") foram pagos à vista nesta data; e (b) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Saldo do Preço") serão pagos em 4 (quatro) parcelas semestrais de R\$ 3.750.000,00 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais) cada, vencendo a primeira em 14/09/2024 e as demais sucessivamente, a cada 6 (seis) meses ("Parcelas"). Todas as Parcelas serão corrigidas monetariamente pela variação acumulada e positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("IPCA"), desde a presente data até seu respectivo pagamento, conforme disposto nos documentos da operação, e como garantia o Fundo conta com a alienação fiduciária dos Imóveis, até a efetiva quitação do Preço.

Com o recebimento da totalidade do Preço, a operação gerará um ganho de capital no Fundo de aproximadamente R\$ 1,52 por cota, considerando o número de cotas atual do Fundo e sem considerar a correção pelo IPCA prevista no recebimento das Parcelas. Estima-se que a receita bruta mensal do Fundo seja incrementada na média mensal em aproximadamente R\$ 0,04/cota (quatro centavos por cota) durante o período de 30 meses, considerando (a) o ganho de capital apurado sob o regime de caixa; (b) a redução da receita relativa aos aluguéis dos Imóveis objeto de venda; e (c) sem considerar a correção das Parcelas pelo IPCA.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e visa, através de uma gestão ativa, gerar incrementos de resultado durante o período supramencionado, bem como a geração de liquidez para as obrigações financeiras do Fundo, e para o contínuo investimento na preservação física do seu portfólio de imóveis. Segue abaixo a visão resumida do portfólio antes e depois da Transação:



Cabe ressaltar que os valores da Transação não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% (cinco por cento) 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).

Disclaimer

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 XPG, 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 diretos 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 CAPITAIS ESTÃO 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. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

