



Objetivo do Fundo:

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

Informações Gerais:

Início do Fundo
Jul.2018

CNPJ
28.516.325/0001-40

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação
FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Código B3
XPIN11

Código ISIN
BRXPINCTF004

Gestor
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador
Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração
7,25% sobre o Faturamento até R\$ 2,0MM
(acima de R\$ 2,0MM vide regulamento).
Mínimo de R\$25 mil/mês.

Patrimônio Líquido
R\$ 247.264.489

Número de Cotistas
8.680

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.

Em agosto, as obras do Edifício Figueira foram finalizadas, conforme Fato Relevante de 30/08/2019. Esse ativo contará com 4 meses de prêmio de locação e 12 meses de multa, totalizando até 16 meses de renda contados a partir de agosto de 2019, inclusive. Caso o ativo seja alugado neste período, a apuração da receita imobiliária será realizada conforme Comunicado ao Mercado de 02/09/2019.

O resultado de R\$ 0,65 por cota para o mês de setembro de 2019 foi apurado com base no recebimento de 100% dos aluguéis de competência de agosto de 2019 e, portanto, não foram evidenciados pagamentos antecipados de locação.

A remuneração do gestor não faturada no período de outubro a dezembro de 2018 foi dividida em 6 parcelas e será paga no decorrer do segundo semestre de 2019, impactando, ainda que com pouca relevância, o resultado dos meses de julho a dezembro de 2019 – distribuídos nos meses subsequentes.

Por fim, vale destacar que a equipe de Gestão está focada no monitoramento dos ativos investidos. Além disso, oportunidades de aquisições estratégicas para o fundo estão no radar do gestor.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,72 por cota, comunicada no dia 18/10/2019, será realizada no dia 25/10/2019.

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

Fluxo Financeiro	set-19	2019	12 meses
Receitas ¹	1.611.145	15.944.738	19.442.000
Receita de Locação	1.599.536	15.693.730	18.899.254
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	11.609	251.008	542.746
Despesas ²	-200.063	-1.736.003	-1.918.511
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-200.063	-1.736.003	-1.918.511
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	1.411.082	14.208.735	17.523.488
Rendimento Distribuído ³	1.569.664	13.952.584	17.204.316
Resultado por Cota ⁴	0,65	6,52	8,52
Rendimento por Cota ⁵	0,72	6,40	8,37

(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.

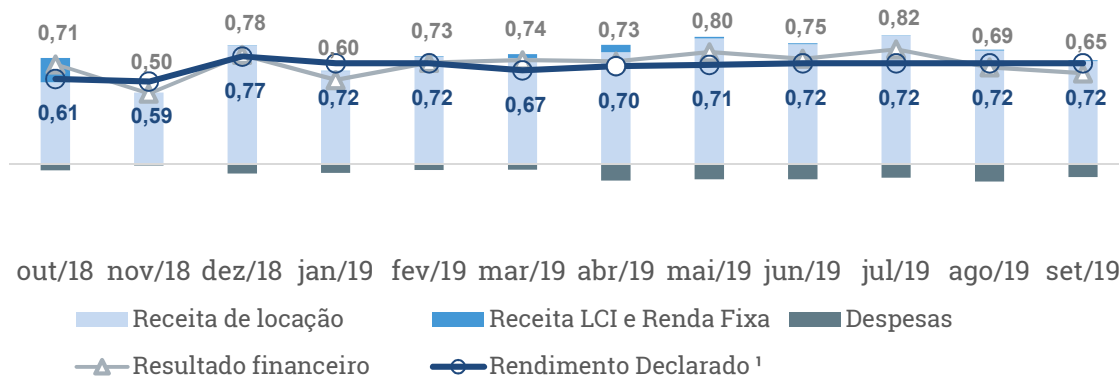
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não dos locatários. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva de contingência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

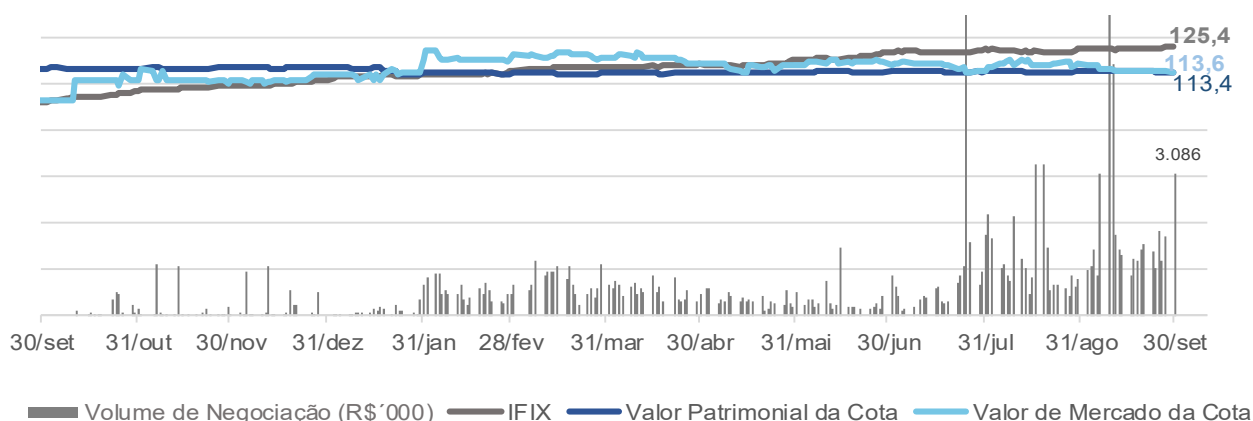
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



(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 15.287 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 54,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2.612 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 113,6 por cota.

XPIN FII	set-19	2019	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	54.847.754	166.919.614	175.470.657
Número de Negócios	15.287	55.800	56.636
Giro (% total de cotas)	22,2%	65,3%	75,8%
Valor de mercado			247.614.509
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.

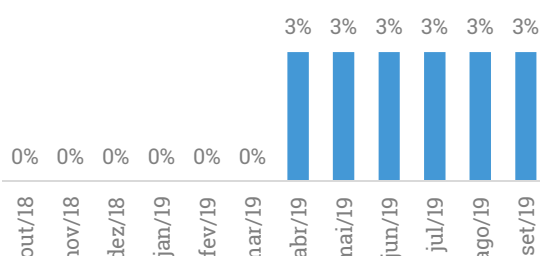
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

XP Industrial FII	Set.19	2019	12M
Valor Patrimonial da Cota	113,4	113,5	113,9
Valor Mercado da Cota	113,6	117,3	115,3
Ganho de capital bruto	-3,34%	0,96%	13,58%
Distribuição bruta	0,63%	5,69%	8,37%
Retorno Total Bruto	-2,70%	6,65%	21,95%
IFIX	1,71%	14,12%	25,71%
Retorno vs IFIX	-4,41%	-7,47%	-3,77%

Portfólio

Evolução da Vacância Física

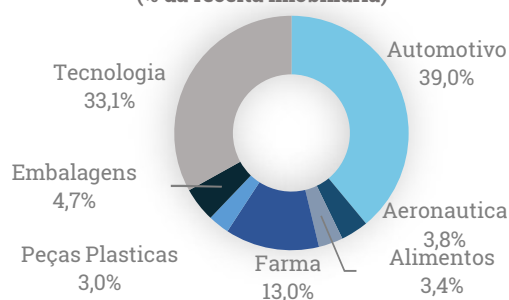
(% da área construída)



Obs.: O Edifício Figueira, por ter renda de até 16 meses contados a partir de agosto 2019 inclusive (Prêmio de Locação e Multa) não foi incluído no % de vacância acima.

Sector de atuação dos locatários

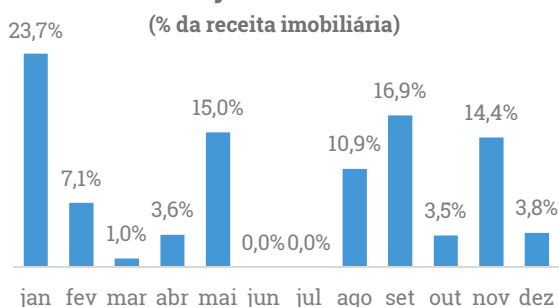
(% da receita imobiliária)



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)



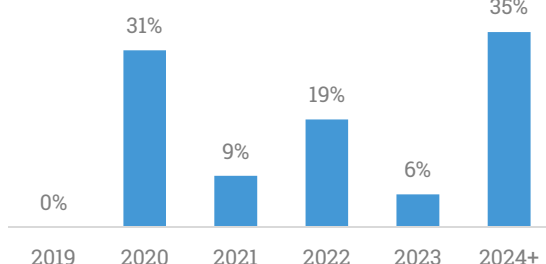
Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



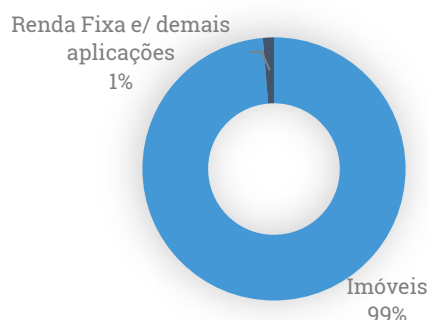
Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária total incluindo Edifício Figueira)



Investimento por Classe de Ativo

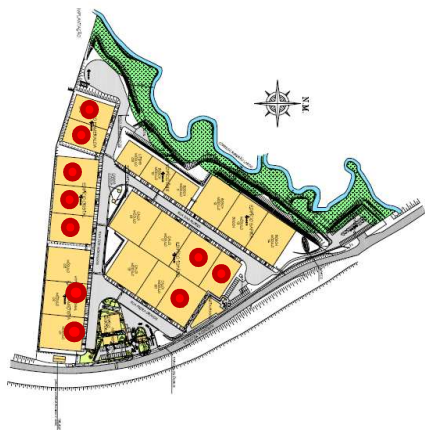
(% dos ativos)



Ativos Imobiliários

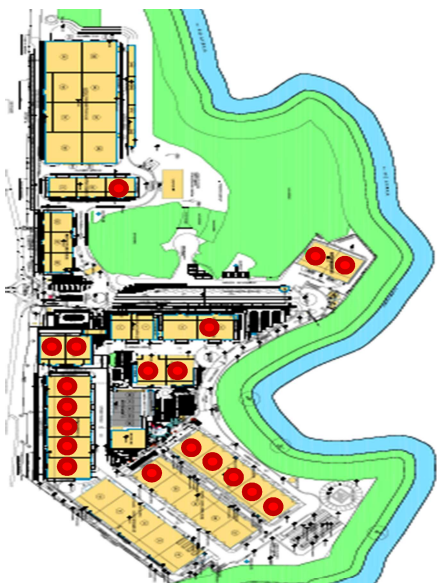
Atibaia, SP

CEA – Centro Empresarial Atibaia



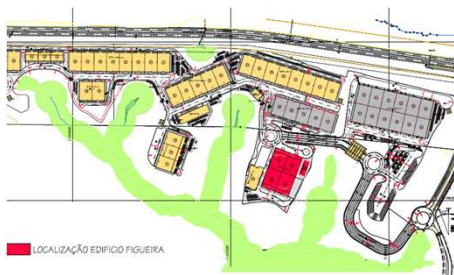
Atibaia, SP

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	Global	21	2.627	abr-21	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	nov-20	IPCA	2,3%
BM	Hannon	28 A	2.030	nov-20	IPCA	2,4%
BM	Hannon	34	2.361	mai-22	IPCA	2,8%
BM	Hannon	35	2.361	mai-22	IPCA	2,8%
BM	Litens	16	3.115	mai-21	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	fev-19	IGPM	3,1%
BM	SMP	17 A	1.347	set-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	dez-27	IGPM	3,4%
BM	COOPER	8	2.866	dez-27	IGPM	3,4%
BM	COOPER	9	2.895	dez-27	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 * 4 - 5 - 6 - 7		12.743	nov-20	IPCA	15,0%
Gaia			12.743			15,0%
Portfólio			85.049			100,0%

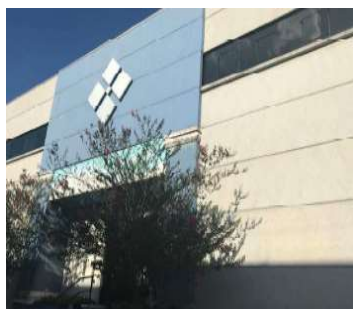
Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	15
Módulos Anexos performados	33	Inadimplência	0,0%
Área Bruta Locável	85.049	Vacância física	18,1%

* 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

Global



Setor	Tecnologia
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.

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 DTMV 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 DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

