



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\$ 247.788.479

Número de Cotistas
6.095

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 29 módulos nos condomínios empresariais CEA e Barão de Mauá e possui 4 módulos e 1 anexo em construção no condomínio Gaia, todos localizados à Rod. Dom Pedro I, km 87,5, São Paulo/SP.

O resultado de R\$ 0,82 por cota para o mês de julho de 2019 representa 100% do valor de locação recebido pelo fundo. No mês, foram pagos cinco aluguéis antecipados que representaram 34% do resultado líquido (caixa), sendo que três locatários têm mantido tal padrão de antecipação.

A distribuição declarada por cota para a data-base de julho de 2019 é de R\$ 0,72, com isso a gestão normaliza os pagamentos antecipados de forma a não gerar picos de distribuição. Em junho de 2019, foi iniciada a cobrança das últimas taxas de gestão não faturadas, relativas ao período de outubro a dezembro de 2018. Com isso, o fundo concluirá todas as pendências sem impacto relevante no *dividend yield*.

A locação do módulo 15 do Barão de Mauá, objeto de término contratual, foi paga pelo locatário até o encerramento de julho de 2019. A partir de agosto (competência) a locação não será mais devida, em virtude do cumprimento integral das obrigações contratuais. Considerando que a locação de tal módulo representa menos de R\$ 0,03/cota e que a distribuição de rendimentos declarada já contempla a projeção desse impacto, não há expectativa de que o *dividend yield* seja afetado no curto prazo. Por fim, cabe mencionar que a gestão já negocia com um potencial novo locatário.

Por fim, vale destacar que a equipe de Gestão está focada no monitoramento dos ativos investidos e daqueles que ainda estão em construção. 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 07/08/2019, foi realizada no dia 14/08/2019. Ressaltamos que em setembro de 2019, a data de pagamento dos rendimentos financeiros voltará a ocorrer no limite previsto do regulamento, a saber até o dia 25.

Fluxo Financeiro	jul-19	2019	12 meses
Receitas¹	2.000.419	12.553.957	18.303.469
Receita de Locação	1.998.564	12.329.378	17.183.459
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.856	224.579	1.120.010
Despesas²	-212.158	-1.265.260	-1.739.632
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-212.158	-1.265.260	-1.739.632
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	1.788.261	11.288.697	16.563.837
Rendimento Distribuído³	1.569.664	10.813.241	15.996.196
Resultado por Cota⁴	0,82	5,18	8,37
Rendimento por Cota⁵	0,72	4,96	8,10

(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.

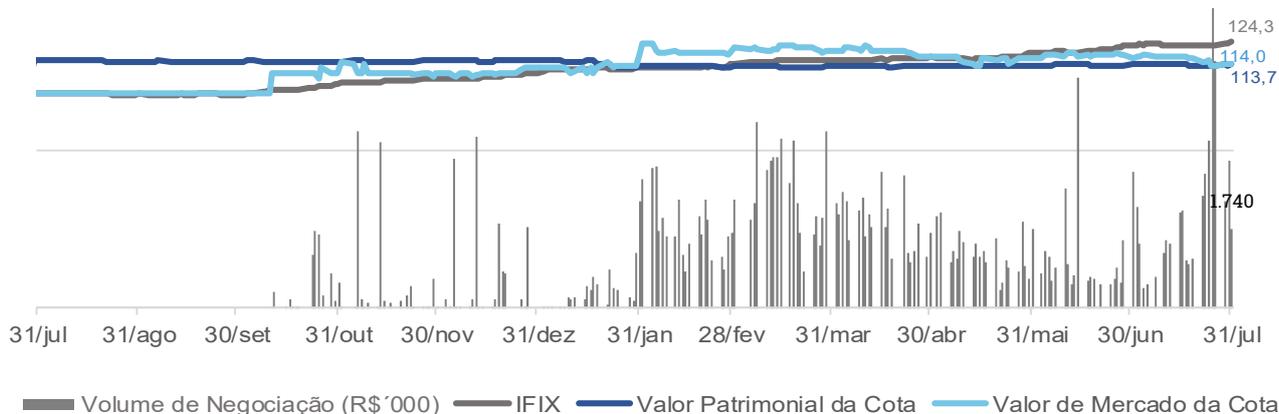
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



(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 8.272 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 33,3 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1.514 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 114,0 por cota.

XPIN FII	jul-19	2019	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	33.317.950	85.594.750	94.145.793
Número de Negócios	8.272	30.581	31.417
Giro (% total de cotas)	13,4%	33,4%	41,5%
Valor de mercado			248.530.146,00
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.

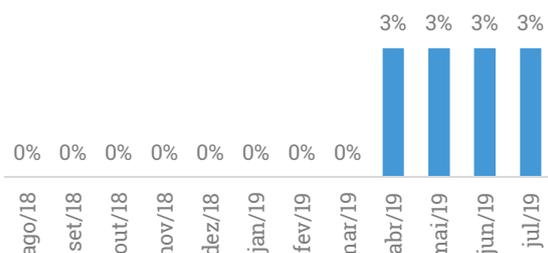
XP Industrial FII	Jul.19	2019	12M
Valor Patrimonial da Cota	113,7	111,9	113,0
Valor Mercado da Cota	114,0	117,7	111,2
Ganho de capital bruto	-3,63%	1,33%	14,00%
Distribuição bruta	0,63%	4,41%	8,10%
Retorno Total Bruto	-3,00%	5,74%	22,10%
IFIX	1,29%	13,10%	23,49% *
Retorno vs IFIX	-4,30%	-7,35%	-1,39%

*Valor resultante da variação acumulada do IFIX multiplicado pelo valor de emissão de R\$ 100,00, desde o IPO

Portfólio

Evolução da Vacância Física

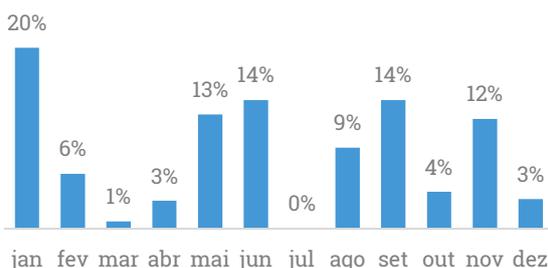
(% da área construída)



Obs.: apesar da vacância o fundo recebeu a locação até a conclusão da reforma e vistoria de entrega. A partir competência Ago.19 o fundo não receberá locação (ativo em negociação com potencial locatário).

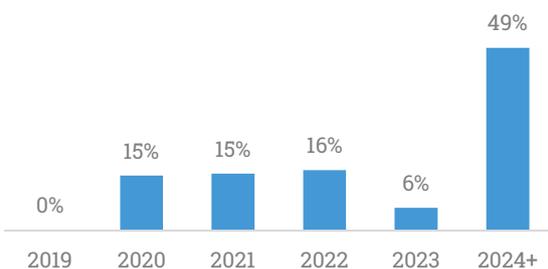
Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



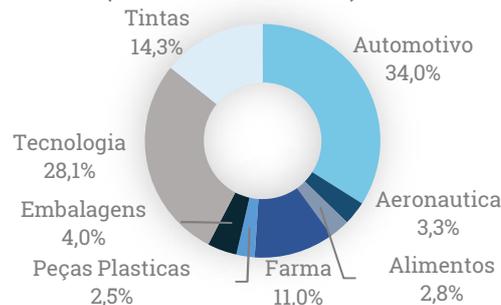
Vencimento dos contratos

% da receita imobiliária



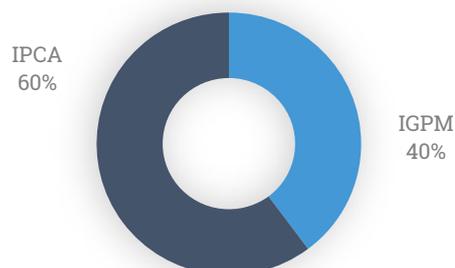
Sector de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária)



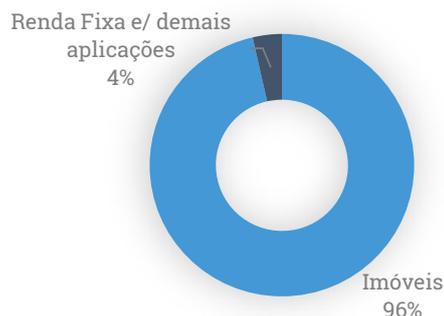
Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



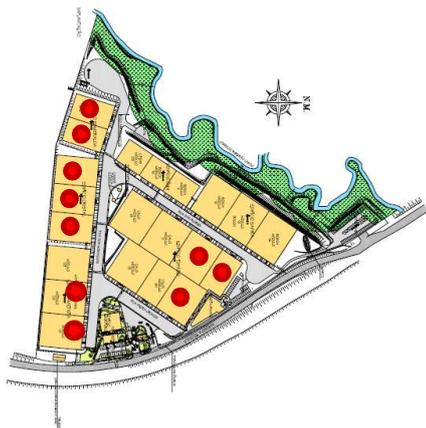
Investimento por Classe de Ativo

(% dos ativos)

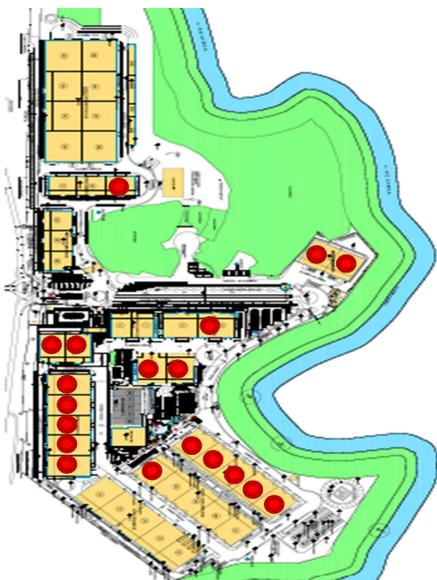


Ativos Imobiliários

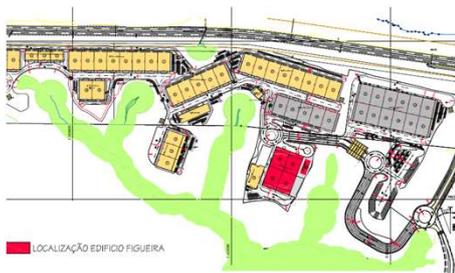
Atibaia, SP CEA – Centro Empresarial Atibaia



Atibaia, SP BM – Condomínio Barão de Mauá



Atibaia, SP GAIA – Condomínio Gaia



Ativos Adquiridos

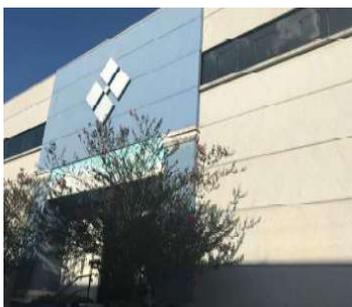
Cond.	Locatário	Módulo	ABL m ²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	2,1%
CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	3,2%
CEA	Global	21	2.627	abr-21	IPCA	3,1%
CEA	Smart 2	2	2.776	out-27	IPCA	3,2%
CEA	Smart 2	3	2.486	out-27	IPCA	2,9%
CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	2,1%
CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	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			26,1%
BM	APS	21	2.693	jan-21	IPCA	3,1%
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	2,7%
BM	Hannon	35	2.361	mai-22	IPCA	2,7%
BM	Litens	16	3.091	mai-21	IPCA	3,6%
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	2,4%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	3,1%
BM	Bruker / SMP	3	3.141	fev-21	IGPM	3,7%
BM	COOPER	7	2.866	dez-27	IGPM	3,3%
BM	COOPER	8	2.866	dez-27	IGPM	3,3%
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	3,3%
Barão			49.846			58,0%
Gaia	Futura Tintas	1 - 2 - 3 - 4 - 5	13.714	jun-29	IPCA	15,9%
Gaia			13.714			15,9%
Portfólio			85.996			100,0%

Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	16
Módulos Anexos performados	29	Inadimplência	0,0%
Módulos Anexos em construção	4 1	Vacância física	3,1%
Módulos em constr. – Ev. física	98%	Área Bruta Locável	85.996

Locatários

Althia



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 **3.091**

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, m ²	2.654

SMP



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m ²	4.012

Sunningdale



Setor	Peças Plásticas
Condom.	BM
ABL, m ²	2.085

Viskase



Setor	Alimentos
Condom.	BM
ABL, m ²	2.693

Cooper



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m ²	8.627

Smart



Setor	Tecnologia
Condom.	CEA
ABL, m ²	11.662

Bruker



Setor	Farmacêutica
Condom.	BM
ABL, m ²	3.142

THC



Setor	Tecnologia
Condom.	BM
ABL, m ²	5.761

Locatários (cont.)

Futura Tintas



Setor	Tintas
Condom.	Gaia
ABL, m ²	13.714
Ev. Física	98%

As obras do Edifício Figueira seguem em execução. A evolução global de obra é de 98%, restando apenas alguns acabamentos. 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 PODEM 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 QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE 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

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

