MATERIAL INSTITUCIONAL INTERNO

Confidencial

XP INDUSTRIAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Tipo ANBIMA: FII Gestão Ativa – Segmento Outros

Coordenador Líder

Administrador

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

SUMÁRIO

1 Fundo Imobiliário

2 XP Vista Asset Management

3 Portfolio do Fundo

4 Características do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

Os fundos de investimento imobiliários (FII) são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 9.779/1999, da Instrução CVM nº 472 e demais regras aplicáveis. Além disso, são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, da dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.
Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros fundos imobiliários, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arredamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo.

Como funciona o Fundo de Investimento Imobiliário?

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

VANTAGENS DO FII

[1]Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do FUNDO; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo FUNDO; c) as cotas do FUNDO sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04); [2] No nível do Fundo, não haverá tributação se observados os requisitos previstos em lei".

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

SUMÁRIO

1 Fundo Imobiliário

2 XP Vista Asset Management

3 Portfolio do Fundo

4 Características do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

XP VISTA

A XP Vista é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com controles, processos e regras de governança, que atendem às normas aplicáveis, emitidas pelos órgãos reguladores e auto reguladores.

A empresa conta com profissionais experientes e tem como foco a gestão de ativos Imobiliários, de Crédito e de Renda Fixa.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

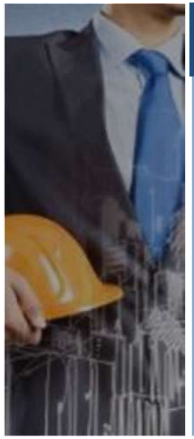
PROCESSO DE INVESTIMENTOS – XP VISTA

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

GESTÃO ATIVA



PATRIMONIAL

Identificação da necessidade de execução de obras corretivas e preventivas para preservar o ótimo estado de conservação dos imóveis investidos

Análise de benfeitorias que possam contribuir para a majoração da eficiência no uso, na segurança e na comodidade dos locatários

Cobrança e acompanhamento de garantias prestadas pelas construtoras

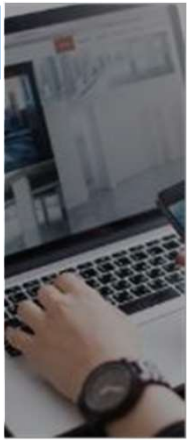
OPERACIONAL

Cobrança e acompanhamento do pagamento dos aluguéis e encargos

Negociações com atuais inquilinos

Prospecções de potenciais inquilinos

Monitoramento constante do mercado



GESTÃO ATIVA

CRÉDITO

Estudos e projeções fundamentalistas com indicadores e comparação com o mercado

Análise do grupo corporativo, do *track record* do *board* de diretores e de suas diretrizes estratégicas

Apuração da relevância do imóvel para a operação do locatário

OPORTUNÍSTICA

Acompanhamento de fatores externos que possam impactar a região onde estão situados os ativos e reformular estratégias

Identificação de oportunidades de reciclagem do portfolio investido e geração de lucros imobiliários

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

SUMÁRIO

1 Fundo Imobiliário

2 XP Vista Asset Management

3 Portfolio do Fundo

4 Características do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

ESTRATÉGIA

Ao longo dos últimos **15 anos**, a XP Investimentos se tornou a **maior empresa de investimentos** do Brasil, com mais de **550 mil clientes ativos** e com mais de **R$120 bilhões** de ativos sob custódia

+

Há mais de **20 anos**, a BBP, Brazilian Business Park, investe em um dos **maiores e mais completos polos** do país, provendo **infraestrutura completa** e acesso a **serviços integrados**, permitindo ao cliente focar em seu negócio

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

VISÃO DO LONGO PRAZO

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

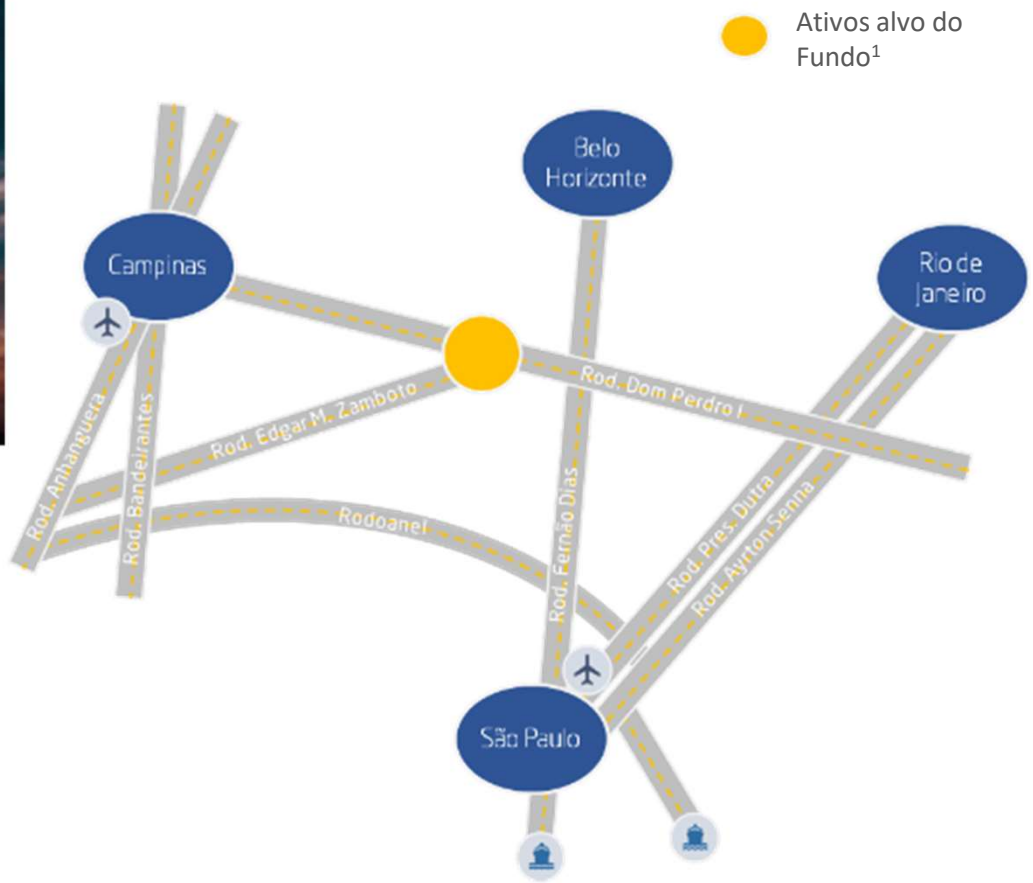
VISÃO DE LONGO PRAZO

- Estação de tratamento de efluentes conectada a rede de água e esgoto própria e com monitoramento ambiental
- Estação de armazenamento e rede de gás natural
- Subestação de energia com capacidade de 66 MVA para atendimento em baixa, média e alta tensão
- Serviços de telecom e tecnologia da informação de última geração, com rede de fibra óptica e *data center*
- Recursos humanos corporativo, com serviço de alimentação, ônibus compartilhado e fretado
- Segurança armada 24 horas, guarita blindada, monitoramento CFTV e bombeiro civil
- Ambulatório e ambulância
- Hotel executivo e heliponto

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

LOCALIZAÇÃO DIFERENCIADA



[1]Os referidos ativos são aqueles que possivelmente comporão o portfólio do fundo após a conclusão da desta Oferta. Vale ressaltar que em momentos posteriores, o fundo poderá adquirir empreendimentos que não estejam situados na localização acima ilustrada.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

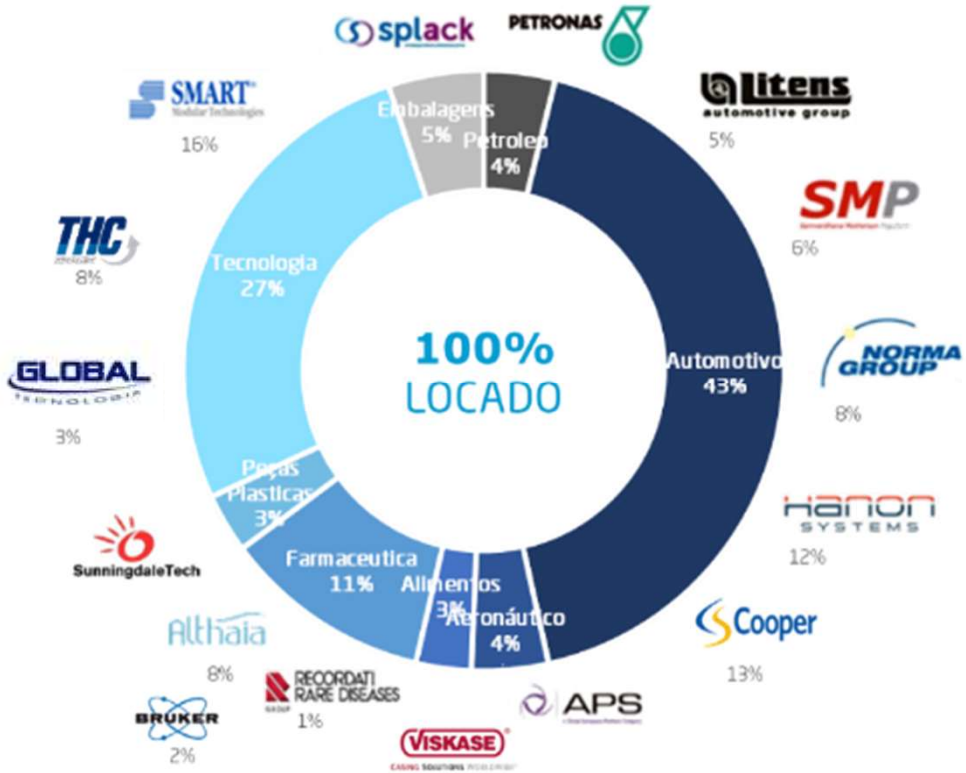
MATERIAL DE APOIO

Confidencial

PORTFOLIO DO FUNDO

Em negociação

DIVERSIFICAÇÃO SETORIAL
% do faturamento esperado do Fundo



DIVERSIFICAÇÃO POR PRAZO DOS CONTRATOS
% do faturamento esperado do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

LOCATÁRIOS

ALTHAIA é Indústria farmacêutica de desenvolvimento de medicamentos genéricos e produtos nutracêuticos como Pantoprazol, Viagra, Zitromax, Equaliv, etc

APS presta serviços de manutenção, reparo e overhaul de turbinas de avião ("MRO") para a indústria privada, comercial e militar

HANON é indústria dedicada à produção de sistemas de ar condicionado e aquecimento para a indústria automotiva

SMP é indústria especializada na produção de cockpits, painéis, parachoques e partes plásticas de alto desempenho para a indústria automotiva

SUNNINGDALE atua na produção de soluções plásticas integradas e de precisão para a indústria automotiva, farmacêutica e de telecomunicações

SPLACK é indústria especializada na produção de embalagens farmacêuticas e soluções dessecantes para diversas indústrias e aplicações

BRUKER atua na fabricação de soluções de diagnós-tico e instrumentos científicos em nível molecular para as indústrias farma, de biotecnologia e de materiais

COOPER atua na fabricação de materiais de vedação, frenagem, de combustíveis e sistemas anti-vibração para a indústria automotiva

GLOBAL fabrica equipamentos de segurança para caixas eletrônicos, ATMs e cofres.

LITENS fornece soluções de engenharia para transmissão de energia de automóveis

VISKASE atua na produção de soluções celulósicas, fibrosas e plásticas para a indústria de alimentos embutidos e processados

NORMA produz uma variedade de produtos com tecnologia de junção nas categorias de conectores, fluidos e braçadeiras

RECORDATI é uma empresa biofarmacêu-tica especializada em terapias para doenças raras congênitas de metabolismo em recém nascidos

PETRONAS produz e comercializa lubrificantes automoti-vos e industriais em escala global

SMART indústria de produtos de armaze-namento em estado sólido, memória, circuitos integrados DRAM e Flash e semicondutores.

THC presta serviços de assistência técnica, manutenção, reparo e overhaul de produtos eletrônicos e de forma preventiva pré-comercialização.

3 aluguéis antecipados	Fiança 12m JMalucelli	Fiança 12m Itaú	Fiança 12m Deutsche	Fiança 12m Itaú	Rating A1 (Moody's)	Fiança 12m Itaú	

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

Confidencial

SUMÁRIO

1 Fundo Imobiliário

2 XP Vista Asset Management

3 Portfolio do Fundo

4 Características do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL DE APOIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Taxa de Administração	Decrescente conforme receita do Fundo [1]
Taxa de Performance	Não há
Taxa de Gestão de Propriedade	R$ 0,50/m² locável/mês
Fundo de reserva	R$ 0,30/m² locável/mês
Administrador	Vortx DTVM Ltda.
Preço de Subscrição por Cota	R$ 100,00 (cem reais)
Benchmark	IFIX
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3
Ambiente de Negociação	As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

1 Até R$ 2mi/mês = 7,25%; Entre R$ 2 e 4 mi = 6,55%; Entre R$ 4 e 6 mi = 5,85%; Entre R$ 6 e 8 mi = 5,15%; Entre R$ 8 e 10 mi = 4,45%; Acima de R$ 10 mi = 3,75%

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO