

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	<b>CNPJ do Fundo:</b>	28.516.325/0001-40
<b>Data de Funcionamento:</b>	26/04/2017	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRXPINCTF004	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	2.180.089,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	Junho
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	22.610.500/0001-88
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452000	<b>Telefones:</b>	(11) 3030-7177
<b>Site:</b>	www.vortxbr.com	<b>E-mail:</b>	juridicofundos@vortx.com.br
<b>Competência:</b>	06/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	07..62.5.2/00/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-0148
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22..61.0.5/00/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNEST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11)3526-1300
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP Investimentos CCTVM S.A.	./-	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			

2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>		
	Não possui informação apresentada.		
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>		
	Os contratos de locação do fundo possuem características típicas, o que permite revisionais e discussões do valor do m <sup>2</sup> de locação. Entendemos que os contratos negociados estão adequados à qualidade da infraestrutura dos condomínios, e que o prazo médio de vencimento dos contratos (longo prazo), a diversificação de empresas, de países de origem e de setores de atuação, mitigam potenciais riscos do portfólio. Salientamos ainda que oportunidades poderão surgir para o fundo, visto que outros locatários estão estudando ampliar suas operações e iniciaram conversas com o gestor e o administrador do complexo industrial.		
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>		
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	0		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	Os sinais de recuperação macroeconômica e a tendência de achatamento da disparidade entre as curvas de oferta e demanda são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e indústrias no Brasil já segue em direção ao equilíbrio. Os dados projetados pelo Gestor sobre o mercado do Estado de São Paulo – aproximadamente 64,5% da indústria nacional - revelam ponto de inflexão de vacância no ano de 2018.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	0		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	91307	10.870.000,00	SIM
	91308	9.730.000,00	SIM
	91309	7.520.000,00	SIM
	91310	9.410.000,00	SIM
	91311	9.500.000,00	SIM
	91312	4.390.000,00	SIM
	91313	4.390.000,00	SIM
	91320	6.150.000,00	SIM
	91321	7.100.000,00	SIM
	91326	6.310.000,00	SIM
	104465 e 104466	8.180.000,00	SIM
	104469	7.020.000,00	SIM
	104470	6.950.000,00	SIM
	104471	8.180.000,00	SIM
	104472	8.180.000,00	SIM
	104473	7.809.431,57	SIM
	104480	6.260.000,00	SIM
	104481	8.290.000,00	SIM
	106932	3.450.000,00	SIM
	106933	2.360.000,00	SIM
	106934	6.780.000,00	SIM
	106935	6.780.000,00	SIM
	106936	6.840.000,00	SIM
	106941	7.040.000,00	SIM
	111788	6.880.000,00	SIM
	111789	6.600.000,00	SIM

	106942	5.300.000,00	SIM	0,00%
	106943	6.150.000,00	SIM	0,00%
	106947	6.150.000,00	SIM	0,00%
	109898	5.660.000,00	SIM	0,00%
	104474	36.080.000,00	SIM	0,00%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Laudo de Avaliação			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	0			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP admfundos@vortx.com.br			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	Endereço físico: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP; endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador farse-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou decorrespondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. (II) Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
	O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada o sobre o faturamento bruto mensal do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme utilizada a tabela abaixo: FATURAMENTO MENSAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO TAXA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL Até R\$ 2.000.000 7,25% Entre R\$ 2.000.001 e R\$ 4.000.000 6,55% Entre R\$ 4.000.001 e R\$ 6.000.000 5,85% Entre R\$ 6.000.001 e R\$ 8.000.000 5,15% Entre R\$ 8.000.001 e R\$ 10.000.000 4,45% Acima de R\$ 10.000.000 3,75%			
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
	742.399,42	33,00%	33,00%	
12.	<b>Governança</b>			
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>			
	<b>Nome:</b>	Marcos Wanderley Pereira	<b>Idade:</b>	46
	<b>Profissão:</b>	Diretor	<b>CPF:</b>	014.255.637-83

<b>E-mail:</b>	mw@vortx.com.br		<b>Formação acadêmica:</b>	Superior Completo		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00		<b>Data de início na função:</b>	13/04/2018		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Vortx DTVM	Ago/17 ~ Atual	Sócio Diretor		Serviços fiduciário		
EFG Bank	Dez/16 a Jun/17	Senior Vice President		Private banking e asset management		
BSI Bank	Ago/15 a Dez/16	Senior Vice President		Gestão de ativos		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>			
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
<b>13.</b>	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%	5.912,00	247.746.608,00	0,00%	67,00%	33,00%
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.						
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.						
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
As cotas do Fundo são negociadas apenas na B3.						
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
Não possui informação apresentada.						
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Não possui informação apresentada.						
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					

Não possui informação apresentada.

## Anexos

[5.Riscos](#)

## Nota

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII