



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
Julho de 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
De 0,75%-0,60% a.a., em regra de cascata, sobre o valor de mercado do Fundo, conforme previsto no regulamento.

Patrimônio Líquido
R\$ 731.048.773

Número de Cotistas
50.820

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 05/02/2021 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 6,5% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 115,10/cota). Os rendimentos declarados foram programados para pagamento em 12/02/2021. Vale ressaltar que conforme o Regulamento do Fundo, nos meses de fevereiro e agosto, os dividendos não distribuídos do semestre anterior devem ser declarados até o 5º dia útil do mês.

O resultado de R\$ 0,64 por cota para o mês de janeiro de 2021 decorreu, em linhas gerais, dos seguintes eventos: (a) recebimento de 100% do valor de locação devido ao Fundo; e (b) antecipação do pagamento do aluguel por 1 locatário, cuja representatividade na Receita de Locação mensal ordinária do Fundo é de 1,2%.

No mercado secundário, o volume de negociação da cota com o *ticker* XPIN11 foi de R\$ 48,1 milhões (média diária de R\$ 2,4 milhões), que representou uma redução de aproximadamente 15,1% no volume de negociações em relação ao mês anterior.

Conforme Fato Relevante publicado em 27/01/2021, o Fundo adquiriu fração ideal de imóvel com 13.881,59 m² de área construída total (galpão + pátio), localizado em Extrema/MG e alugado 100,0% para a Acqualimp por 10 anos e na modalidade *sale-and-leaseback* – locação atípica (vide página 6 do relatório e na CVM).

Com relação aos demais ativos, não ocorreram movimentações de locatários desde o último relatório. Sobre a locação dos espaços vagos, a equipe comercial da BBP e a Gestora estão engajados na prospecção de potenciais locatários.

Por fim, a Gestora está atenta ao mercado na busca por oportunidades para investimento e também aos efeitos da grave crise econômica e sanitária do COVID-19 na economia e nas operações dos locatários.

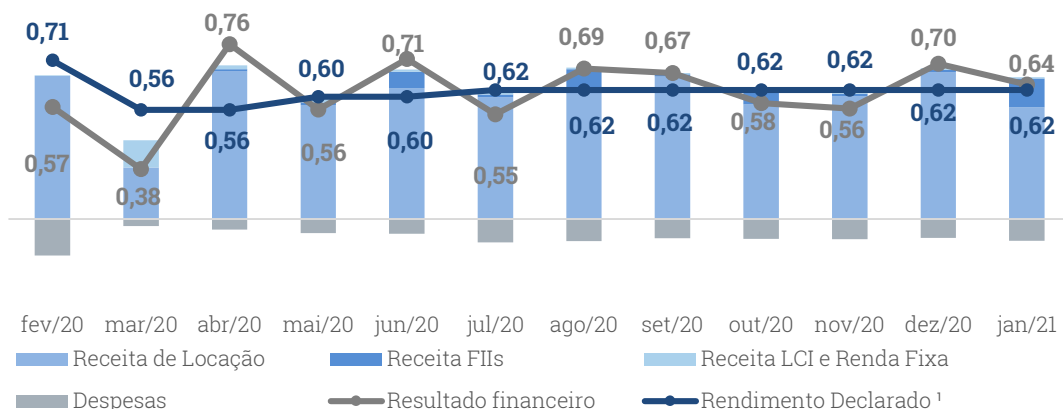
Distribuição de Rendimentos

A distribuição no semestre deve ser superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, de forma a evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Fluxo Financeiro	jan-21	2021	12 meses
Receitas¹	4.963.351	4.963.351	53.244.417
Receita de Locação	3.906.584	3.906.584	48.159.758
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	1.004.683	1.004.683	3.410.904
Receita LCI e Renda Fixa	52.084	52.084	1.673.755
Despesas²	-767.907	-767.907	-7.223.706
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-767.907	-767.907	-7.223.706
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	4.195.444	4.195.444	46.020.711
Rendimento Distribuído	4.083.672	4.083.672	45.414.405
Resultado por Cota	0,64	0,64	7,37
Rendimento por Cota	0,62	0,62	7,37
Saldo Acum. YTD p/ Distribuição³		0,19	

¹Receitas 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 do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos. 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. ²Despesas 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. Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Fundo de Reserva: reserva para um evento incerto no futuro. Rendimento declarado no 5º dia útil anterior à data de distribuição de rendimento. ³Vide regulamento do fundo, artigo 63, para entendimento do tratamento do resultado não distribuído. Fonte: XP Asset.

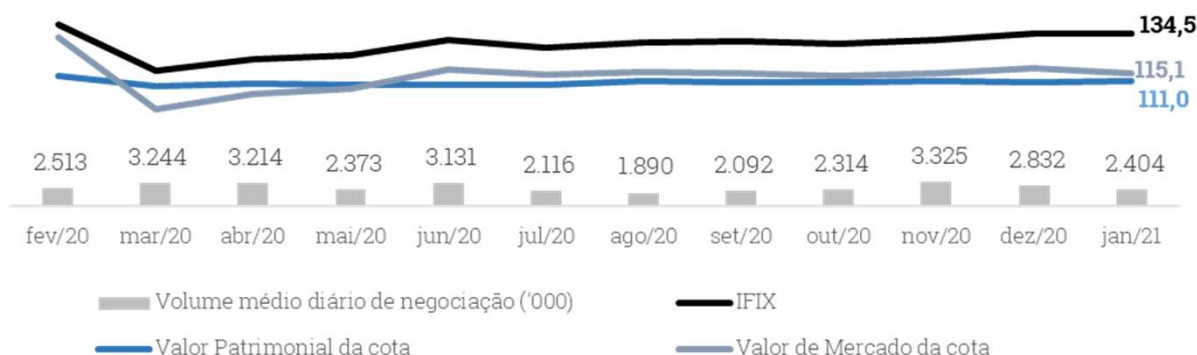
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



¹ Rendimento Declarado: rendimento a ser pago até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação (R\$'000)



¹ A atualização dos laudos de 2020 ainda não está refletida no valor apresentado, uma vez que os laudos estão em fase final de emissão.

Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 413.375 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 48,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,4 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 115,1 por cota.

XPIN FII	jan-21	2021	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	48.074.548	48.074.548	655.201.542
Número de Negócios	413.375	413.375	5.835.512
Giro (% total de cotas)¹	6,3%	6,3%	96,2%
Valor de mercado			758.113.977
Quantidade de cotas			6.586.568

Fontes: B3 / Bloomberg.

¹ Cálculo realizado considerando a média móvel no período.

www.xpasset.com.br/xpin

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

XP Industrial FII | Janeiro 2021 | 2

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.

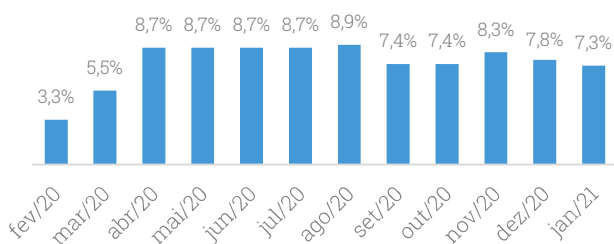
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

XP Industrial FII	jan-21	2021	12M
Valor Patrimonial da Cota	110,99	110,99	109,08
Valor Mercado da Cota	115,10	116,03	114,94
Ganho de capital bruto	-2,29%	-2,29%	-16,35%
Distribuição bruta	0,53%	0,53%	5,36%
Retorno Total Bruto	-1,77%	-1,77%	-11,00%
IFIX	0,31%	0,31%	-6,43%
Retorno vs IFIX	-2,08%	-2,08%	-4,56%

Portfólio

Evolução da Vacância Física

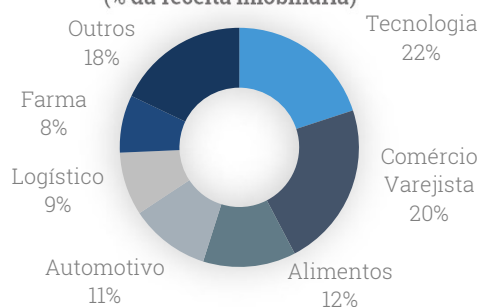
(% da área construída)



* 1 p.p. da vacância física conta com um prêmio de locação de 12 meses da BBP, até 31 de março de 2021, podendo se encerrar com a entrada de novos locatários nos módulos.

Sector de atuação dos locatários

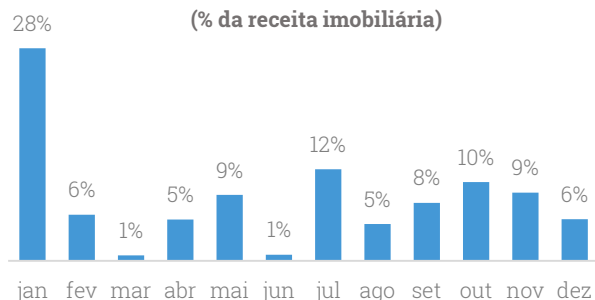
(% da receita imobiliária)



*O gráfico acima exclui o prêmio de locação da BBP pago sobre parte das áreas vagas.

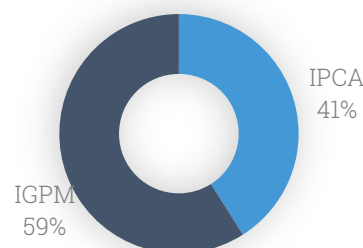
Mês de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



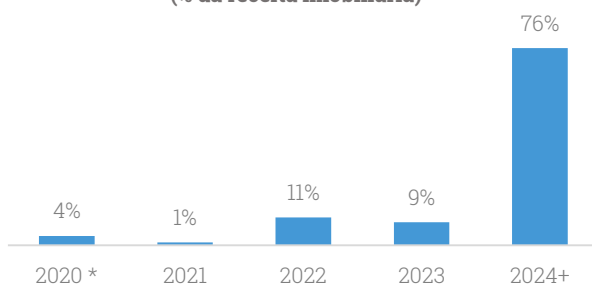
Índice de Reajuste dos Contratos

(% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos

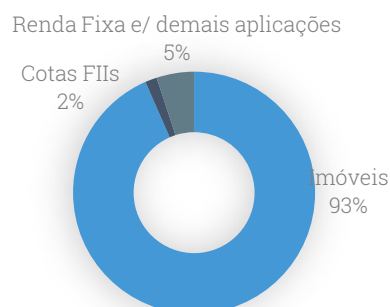
(% da receita imobiliária)



* Locatário segue com a ocupação normalmente

Investimento por Classe de Ativo

(% dos ativos)



Ativos Imobiliários – Detalhamento dos Contratos

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
APS	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m ²	Aeronautica	Típico	Abril	IPCA	31/mar/25	1,1%
Bruker / SMP	SP	Atibaia / Jarinú	1.040 m ²	Farma	Típico	Março	IGP-M / FGV	28/fev/21	0,4%
Hannon	SP	Atibaia / Jarinú	3.109 m ²	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA	31/dez/22	1,2%
Hannon	SP	Atibaia / Jarinú	4.015 m ²	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/22	1,6%
Hannon	SP	Atibaia / Jarinú	4.723 m ²	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	31/dez/29	1,8%
Intercos	SP	Atibaia / Jarinú	6.232 m ²	Farma	Típico	Abril	IPCA	31/mar/23	2,4%
Litens	SP	Atibaia / Jarinú	3.115 m ²	Automotivo	Típico	Novembro	IPCA	01/fev/22	1,2%
Litens	SP	Atibaia / Jarinú	1.194 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	30/nov/22	0,5%
Norma	SP	Atibaia / Jarinú	5.845 m ²	Automotivo	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/out/23	2,3%
Rema TIP TOP	SP	Atibaia / Jarinú	2.085 m ²	Mineração	Típico	Dezembro	IPCA	06/dez/30	0,8%
SMP	SP	Atibaia / Jarinú	2.666 m ²	Automotivo	Típico	Abril	IPCA	30/mar/22	1,0%
THC	SP	Atibaia / Jarinú	5.761 m ²	Tecnologia	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/22	2,3%
Viskase	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m ²	Alimentos	Típico	Agosto	IPCA	31/jul/22	1,1%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	14.042 m ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,5%
Subtotal Barão de Mauá			59.212 m²						23,2%
Althaia	SP	Atibaia / Jarinú	1.814 m ²	Farma	Típico	Maio	IPCA	30/abr/28	0,7%
Althaia	SP	Atibaia / Jarinú	2.760 m ²	Farma	Típico	Novembro	IGP-M / FGV	01/set/23	1,1%
Althaia	SP	Atibaia / Jarinú	2.627 m ²	Farma	Típico	Dezembro	IPCA	30/nov/24	1,0%
Constanta	SP	Atibaia / Jarinú	4.098 m ²	Tecnologia	Típico	Junho	IPCA	30/mar/28	1,6%
Open Labs	SP	Atibaia / Jarinú	433 m ²	Tecnologia	Típico	Outubro	IPCA	04/abr/21	0,2%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	6.400 m ²	Tecnologia	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	30/jun/32	2,5%
SMART 2	SP	Atibaia / Jarinú	5.262 m ²	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA	31/out/27	2,1%
SPLack *	SP	Atibaia / Jarinú	3.574 m ²	Embalagens	Típico	Janeiro	IPCA	30/jun/20	1,4%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	1.830 m ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0,7%
Subtotal CEA			28.797 m²						11,3%
Natural One Albatroz	SP	Atibaia / Jarinú	17.254 m ²	Alimentos	Atípico	Julho	IPCA	31/jul/28	6,8%
SBF (Centauro)	SP	Atibaia / Jarinú	34.508 m ²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/27	13,5%
Mcassab	SP	Atibaia / Jarinú	12.743 m ²	Com. e Distrib. de Alimentos	Típico	Dezembro	IGP-M / FGV	01/dez/39	5,0%
Subtotal Gaia			64.504 m²						25,3%
AGP (Acer)	SP	Jundiaí	1.710 m ²	Tecnologia	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	30/set/24	0,7%
Compalead	SP	Jundiaí	13.020 m ²	Tecnologia	Típico	Julho	IGP-M / FGV	01/jul/24	5,1%
Correios	SP	Jundiaí	1.715 m ²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,7%
FL Atlas *	SP	Jundiaí	3.712 m ²	Tecnologia	Típico	Novembro	IGP-M / FGV	31/out/20	1,5%
MAF	SP	Jundiaí	3.326 m ²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/jul/23	1,3%
MD Serviços	SP	Jundiaí	2.297 m ²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	30/jul/23	0,9%
NTLOG	SP	Jundiaí	1.715 m ²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,7%
Polimport (Polishop)	SP	Jundiaí	13.024 m ²	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M / FGV	31/mar/24	5,1%
Sinal Verde	SP	Jundiaí	1.148 m ²	Automotivo	Típico	Maio	IPCA	30/abr/22	0,4%
Sinal Verde	SP	Jundiaí	1.109 m ²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M / FGV	30/nov/25	0,4%
Vacância	SP	Jundiaí	2.849 m ²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,1%
Subtotal Jundiaí I			45.626 m²						17,9%
Brasilata	SP	Jundiaí	28.026 m ²	Manufatura de aço	Típico	Maio	IPCA	30/abr/35	11,0%
Razão (Kisabor)	SP	Jundiaí	15.406 m ²	Alimentos	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	14/out/25	6,0%
Subtotal Jundiaí II			43.432 m²						17,0%
Acqualimp	MG	Extrema	13.882 m ²	Peças Plasticas	Atípico	Janeiro	IPCA	26/jan/31	5,4%
Subtotal Pires II			13.882 m²						5,4%
Total			255.452 m²						100,0%

* Locatária segue ocupando o ativo e em negociação dos termos para um novo contrato.

Ativos Imobiliários – Fotos e Endereços



Barão de Mauá
Atibaia / Jarinú, SP
Rod Dom Pedro I, km 87,5, Ponte Alta
Área Construída: 59.212 m²
Participação: 100%



CEA
Atibaia / Jarinú, SP
Av. Tégula, 888, Ponte Alta
Área Construída: 28.797 m²
Participação: 100%



Gaia
Atibaia / Jarinú, SP
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal
Área Construída: 64.504 m²
Participação: 100%



Jundiaí I
Jundiaí, SP
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Federal
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%



Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 61 - Bairro castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%



Pires II
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 13.882 m²
Participação: 100%

Perguntas e respostas (01/01)

Fato Relevante (27/01/21) – Aquisição de Imóvel

No dia 27/01/2021 o fundo publicou Fato Relevante para comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda ("ECV"), o Instrumento de Particular de Novação e Assunção de Obrigações ("Termo", e quando mencionado em conjunto com a ECV, doravante designados como "Documentos da Transação") com Acqualimp Indústria e Comércio de Materiais Plásticos Ltda, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.008.145/0001-49 ("Acqualimp" ou "Vendedora"), por meio dos quais adquiriu a fração ideal de 47,70506% (quarenta e sete inteiros e setenta mil, quinhentos e seis centésimos de milésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 11.610 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, situado no Bairro do Pires, Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, na Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa, nº 1300, Gleba "B", no qual estão edificadas construções com área construída total de 13.881,59 m² (treze mil, oitocentos e oitenta e um vírgula cinquenta e nove metros quadrados), sendo 4.862,06 (quatro mil, oitocentos e sessenta e dois vírgula seis metros quadrados) de área construída de galpão e 9.019,53 (nove mil e dezenove vírgula cinquenta e três metros quadrados) de área construída de pátio ("Imóvel").

Juntamente com os Documentos da Transação, foi firmado o contrato de locação não residencial sobre o Imóvel (galpão e pátio), na forma do art. 54-A de Lei de Locações (sale-and-leaseback), pelo Fundo, na qualidade de locador, e a Acqualimp, na qualidade de locatária, pelo prazo de 10 (dez) anos contados a partir de 27 de janeiro de 2021 com o aluguel mensal de R\$174.610,16 (cento e setenta e quatro mil, seiscentos e dez reais e dezesseis centavos).

O preço total de aquisição do Imóvel foi de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Preço"), sendo que o pagamento de parte do Preço, correspondente a R\$774.390,00 (setecentos e setenta e quatro mil, trezentos e noventa reais) ("Valor Retido"), será realizado pelo Fundo na forma acordada no Termo.

A Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação logística e industrial em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade.

Estima-se que os rendimentos provenientes da locação dos Imóvel serão de, aproximadamente R\$0,3181 por cota nos próximos 12 (doze) meses, correspondente à média mensal de R\$0,0265 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional do Imóvel no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Todas as demais informações podem ser conferidas na CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xpin).

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 XPPE, 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 direta 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 CAPITALIS 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. S UPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI:
ri@xpasset.com.br

www.xpasset.com.br/xpin

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br