



Comentário do Gestor

A distribuição de R\$ 0,74 por cota foi comunicada no dia 07/02/25 aos detentores da cota com ticker XPIN11, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 13,5% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 65,89/cota). Os rendimentos declarados foram pagos no dia 14/02/25. O saldo de resultado acumulado e não distribuído pelo Fundo, no fechamento do mês, é de R\$ 0,41/cota decorrente majoritariamente da venda parcial de portfólio divulgada em 24/09/24. A Gestora e o Administrador buscam, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa do semestre.

No mês de janeiro, a inadimplência correspondeu a 13,6% da Receita de Locação média mensal do Fundo e está relacionada a 2 locatários: Sogefi e Acqualimp. Caso os valores inadimplidos não sejam equacionados nos próximos meses, o Fundo poderá sofrer impactos na distribuição de rendimentos. A Polishop, apesar dos valores em aberto do passado, pagou a locação vigente dos últimos meses e por isso não figurou no rol de inadimplentes do mês. Vale ressaltar que o Fundo adotou as medidas cabíveis em relação às inadimplências, incluindo, sem limitação, cobranças, notificações, execução de garantias e ajuizamento de ações de despejo, e manteve, paralelamente, um canal de comunicação aberto para potencial recuperação dos valores junto às locatárias.

Sobre movimentação de locatários, ocorreram os seguintes eventos desde o último relatório: (i) rescisão total do contrato de locação temporária com a Althaia, com ABL total de 2.387 m²; e (ii) rescisão total do contrato de locação temporária com Johnson, com ABL total de 3.109 m². Com essas movimentações, a vacância física encerrou o mês no patamar de 6,1%.

Por fim, a Gestora, em conjunto com a BBP, atuam ativamente na prospecção de novos locatários para redução da vacância física do Fundo e também na busca de oportunidades para venda de ativos com vistas a otimizar a estrutura de capital e gerar ganhos para os investidores.

Distribuição de Rendimentos

No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar 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 (R\$)	jan-25	2025	12 meses
Receitas ¹	4.987.315	4.987.315	87.465.655
Receita de Locação	4.355.789	4.355.789	65.336.794
Lucros Imobiliários	442.066	442.066	19.847.893
Receitas Rendimentos FII	30.866	30.866	532.562
Resultado Vendas de FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	158.594	158.594	1.748.407
Despesas ²	-3.340.469	-3.340.469	-25.850.439
Despesas Imobiliárias	-67.880	-67.880	-1.845.073
Despesas Operacionais	-512.424	-512.424	-7.981.729
Despesas Financeiras	-2.760.165	-2.760.165	-16.023.637
Resultado Base	1.646.845	1.646.845	61.615.216
Rendimento distribuído	5.291.312	5.291.312	57.489.393
Distribuição média por cota	0,74	0,74	0,67

¹ Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, 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 CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Resultado Cotas FII: considera rendimentos distribuídos. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo Fundo. 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. ² Despesas 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, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações de securitização.

Objetivo do Fundo:

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

Informações Gerais:

Início do Fundo:
Julho 2018

CNPJ:
28.516.325/0001-40

Código B3 / ISIN:
XPIN11 / BRXPINCTF004

Patrimônio Líquido:
R\$ 746.571.220

Número de Cotistas:
45.351

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

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

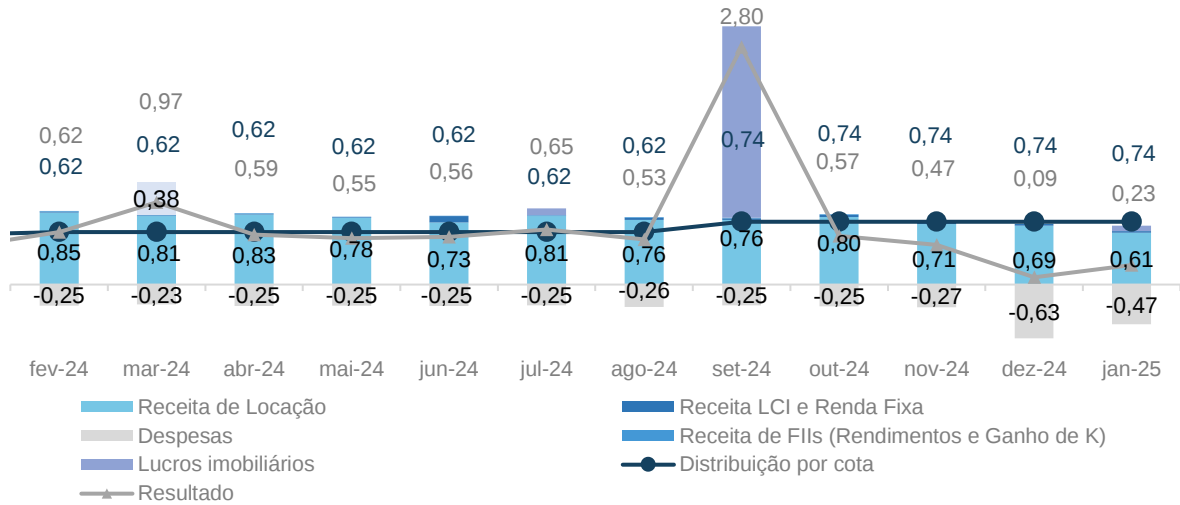
Administrador:
Vórtx DTVM Ltda.

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.

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

Resultado Financeiro

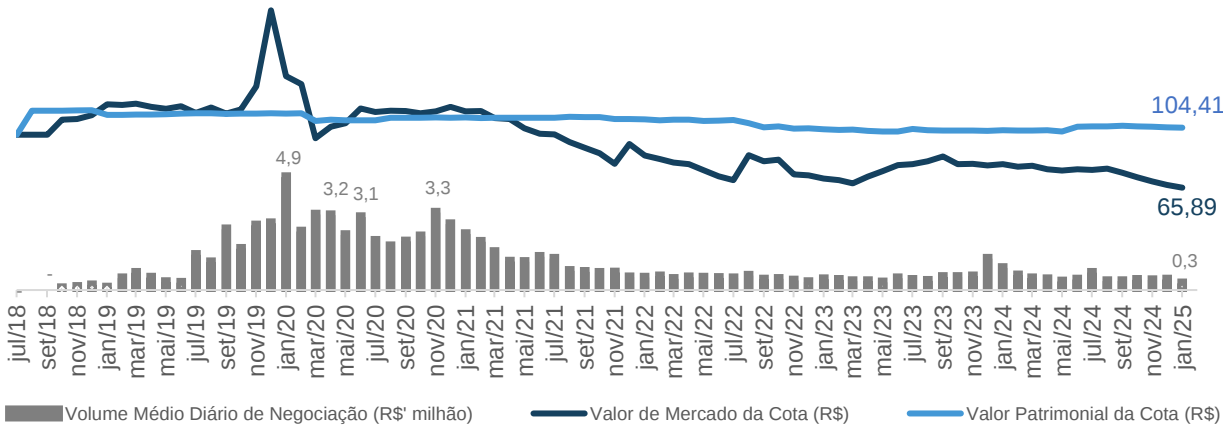
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).
Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas:



Observação: o IPO do Fundo ocorreu em Jul/18.
Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 97.864 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 6,5 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 0,3 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 65,89 por cota.

XPIN FII	jan-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	6.531.410	6.531.410	117.714.575
Negociações (# cotas)	97.864	97.864	1.563.808
Giro*	1,4%	1,4%	21,9%
Valor de mercado (R\$)			471.141.306
Cotas (#)			7.150.422

*Cálculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

Rentabilidade

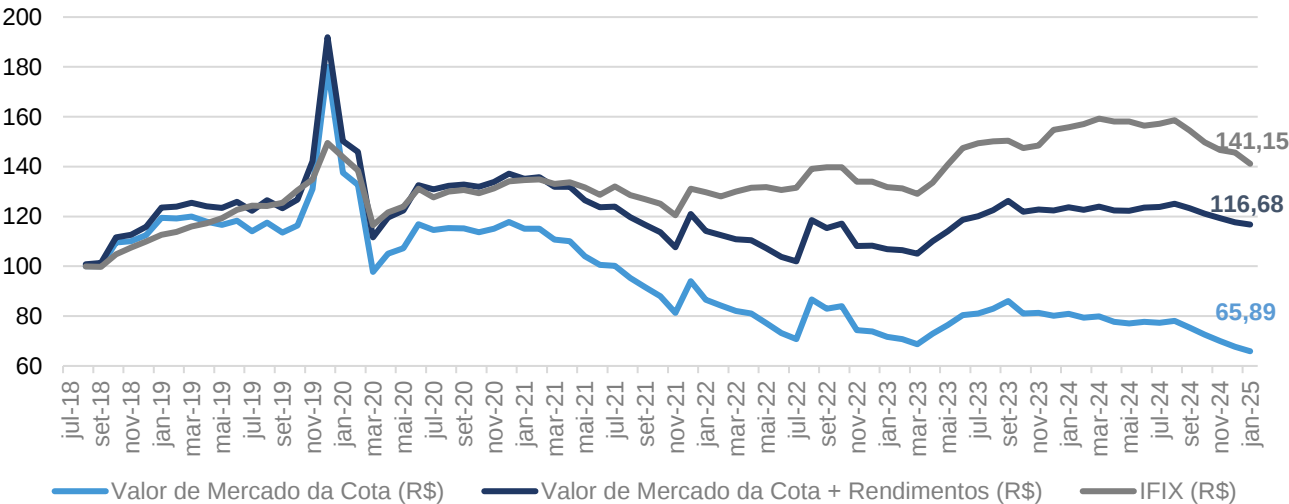
O ganho de capital bruto é calculado com base na variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, não sendo considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. A distribuição bruta é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos em 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.

XPIN FII	jan/25 ⁵	2025 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	746.571.220	746.571.220	742.198.725
Valor Patrimonial (cota)	104,41	104,41	104,22
Valor Mercado (cota)	65,89	66,61	75,08
Ganho de capital bruto	-2,63%	-2,56%	-18,60%
Distribuição bruta	1,12%	1,09%	9,93%
Retorno Total Bruto	-1,50%	-1,46%	-8,67%
IFIX	-3,07%	-8,78%	-9,39%
Diferença vs IFIX	1,57%	7,32%	0,71%

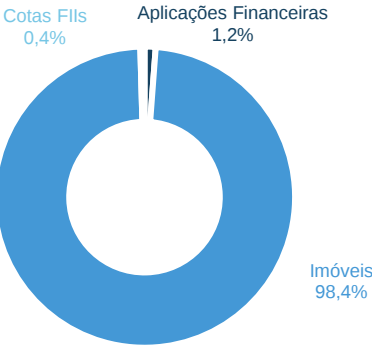
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2024" e "12 meses"
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:

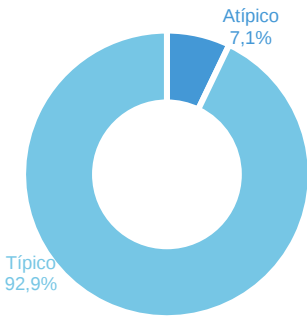


Portfólio

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária⁹)

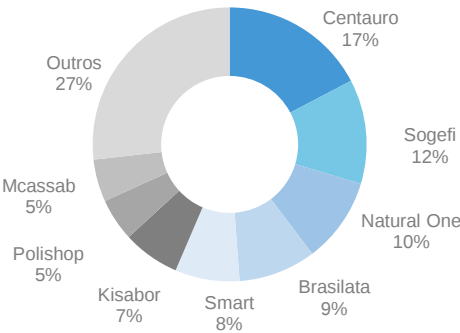


Fonte: XP Asset Management

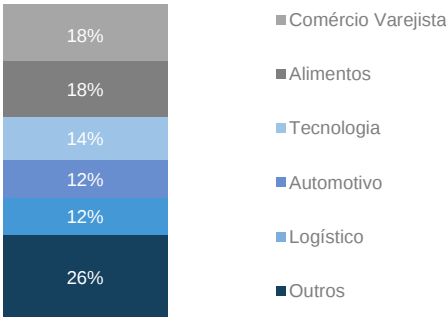
⁹Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

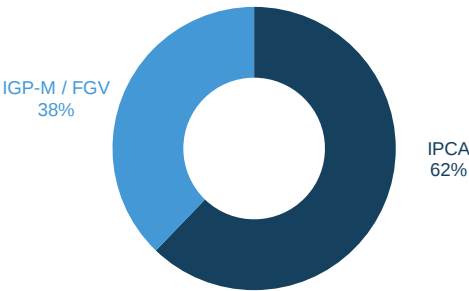
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



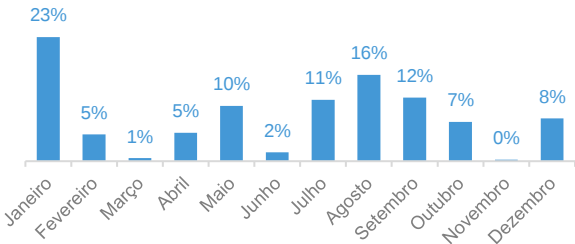
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



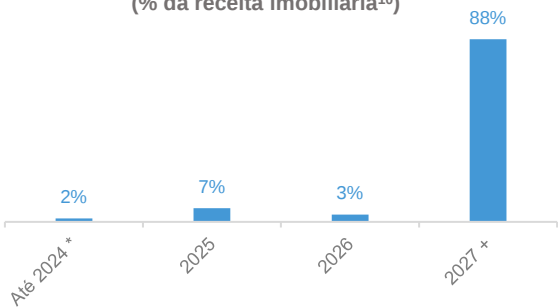
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



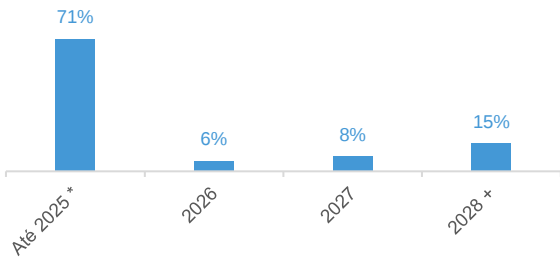
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

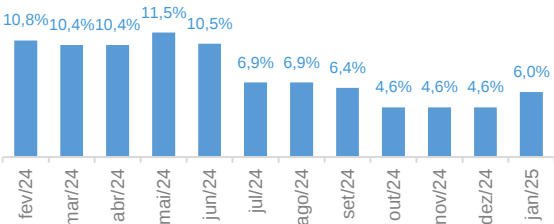


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

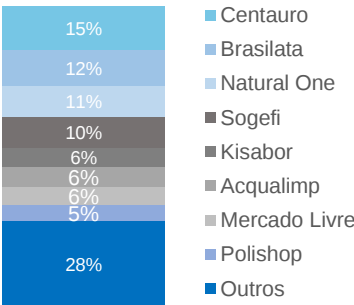


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo.

Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Ativos Imobiliários (01/02) – Imóveis Performados

A XP Asset Management é signatária do PRI – *Principles for Responsible Investment*. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). Os ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, estação própria de tratamento de esgoto, isolamento térmico e acústico, ventilação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar, em conjunto com a BBP, outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



Barão de Mauá
Atibaia / Jarinú, SP
Rod Dom Pedro I, km 87,5, Ponte Alta
Área Construída: 32.229 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,6-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



CEA
Atibaia / Jarinú, SP
Av. Tégula, 888, Ponte Alta
Área Construída: 21.454 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 8,5-8,8
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



Gaia
Atibaia / Jarinú, SP
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal
Área Construída: 96.223 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Jundiaí I
Jundiaí, SP
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Industrial
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10,0-10,5
Capacidade do Piso (ton/m²): 3



Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 51 - Bairro Castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 7,4-10,7
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 28.940 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,0-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL Total
Bruker / SMP	SP	Atibaia / Jarinú	1.040 m²	Farma	Típico	Março	IPCA	28/fev/26	0,4%
Dekra ⁴	SP	Atibaia / Jarinú	2.666 m²	Automotivo	Típico	Março	IPCA	28/fev/34	1,0%
Intercos	SP	Atibaia / Jarinú	6.232 m²	Farma	Típico	Abril	IPCA	31/mar/26	2,3%
Viskase	SP	Atibaia / Jarinú	2.693 m²	Alimentos	Típico	Agosto	IPCA	31/jul/27	1,0%
Mercado Livre	SP	Atibaia / Jarinú	14.388 m²	Logístico	Típico	Setembro	IPCA	30/set/28	5,4%
MSG	SP	Atibaia / Jarinú	2.101 m²	Energia	Típico	Dezembro	IPCA	14/dez/27	0,8%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	3.109 m²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,2%
Subtotal Barão de Mauá			32.229 m²						12,0%
Constanta	SP	Atibaia / Jarinú	4.530 m²	Tecnologia	Típico	Junho	IPCA	30/mar/28	1,7%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	6.400 m²	Tecnologia	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	30/jun/32	2,4%
Smart	SP	Atibaia / Jarinú	389 m²	Tecnologia	Típico	Novembro	IPCA	31/out/27	0,1%
Vacância	SP	Atibaia / Jarinú	10.134 m²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3,8%
Subtotal CEA			21.454 m²						8,0%
Natural One	SP	Atibaia / Jarinú	17.253,80 m²	Alimentos	Típico	Julho	IPCA	31/jul/28	6,4%
Natural One ³	SP	Atibaia / Jarinú	7.929,86 m²	Alimentos	Atípico	Dezembro	IPCA	30/dez/32	3,0%
SBF (Centauro)	SP	Atibaia / Jarinú	34.508 m²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IGP-M / FGV	31/dez/27	12,9%
Sogefi	SP	Atibaia / Jarinú	23.790 m²	Automotivo	Típico	Agosto	IPCA	01/ago/34	8,9%
Mcassab	SP	Atibaia / Jarinú	12.743 m²	Com. e Distrib. de Alimentos	Típico	Dezembro	IPCA	01/dez/39	4,8%
Subtotal Gaia			96.223 m²						35,9%
AGP (Acer)	SP	Jundiaí	1.710 m²	Tecnologia	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	30/set/29	0,6%
Compalead	SP	Jundiaí	7.440 m²	Tecnologia	Típico	Julho	IGP-M / FGV	30/set/29	2,8%
Correios ²	SP	Jundiaí	1.715 m²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M / FGV	31/ago/23	0,6%
MD Serviços ²	SP	Jundiaí	2.297 m²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	31/jul/24	0,9%
ISTOQUE	SP	Jundiaí	1.860 m²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	29/fev/28	0,7%
Polimport (Polishop) ⁵	SP	Jundiaí	13.024 m²	Logístico	Típico	Fevereiro	IPCA	31/mar/28	4,9%
Confort Brasil	SP	Jundiaí	3.720 m²	Comércio Atacadista de Perfumaria	Típico	Agosto	IGP-M / FGV	09/ago/28	1,4%
Logplace	SP	Jundiaí	1.109 m²	Logístico	Típico	Setembro	IPCA	31/ago/29	0,4%
Cal-Compal	SP	Jundiaí	3.712 m²	Tecnologia	Típico	Outubro	IPCA	17/out/27	1,4%
G Tech	SP	Jundiaí	4.474 m²	Tecnologia	Típico	Julho	IPCA	31/dez/29	1,7%
Gsold	SP	Jundiaí	1.715 m²	Tecnologia	Típico	Janeiro	IPCA	14/jan/30	0,6%
Vacância	SP	Jundiaí	2.849 m²	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,1%
Subtotal Jundiaí I			45.626 m²						17,0%
Brasilita	SP	Jundiaí	28.026 m²	Manufatura de aço	Típico	Maior	IPCA	30/abr/35	10,5%
Razão (Kisabor)	SP	Jundiaí	15.406 m²	Alimentos	Típico	Outubro	IGP-M / FGV	14/out/25	5,8%
Subtotal Jundiaí II			43.432 m²						16,2%
Acqualimp ¹	MG	Extrema	15.297 m²	Peças Plásticas	Atípico	Janeiro	IPCA	26/jan/31	5,7%
Volo	MG	Extrema	5.252 m²	Logístico	Típico	Abril	IPCA	12/abr/27	2,0%
Bunzl	MG	Extrema	2.789 m²	Comércio Varejista	Típico	Setembro	IPCA	22/set/28	1,0%
Terumo	MG	Extrema	2.789 m²	Comércio Atacadista de Medicamentos	Típico	Maior	IPCA	22/mai/27	1,0%
Huawei	MG	Extrema	2.812 m²	Comércio Eletrônico	Típico	Janeiro	IPCA	05/jan/28	1,0%
Subtotal Extrema I			28.940 m²						10,8%
Total dos ativos			267.903 m²						100,0%

¹ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

² Contrato vigente, sem alteração na ocupação, e por prazo indeterminado.

³ Nos primeiros 60 meses contados de 30 de dezembro de 2022, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 60º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão

⁴ Nos primeiros 60 meses contados de 01 de março de 2024, a multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação entre (a) os meses remanescentes até o 60º mês e (b) o aluguel vigente à época da rescisão

⁵ O Fundo, em conjunto com seus assessores, segue acompanhando os desdobramentos do processo de recuperação judicial da Polishop com vistas a recuperação dos valores inadimplidos. Vale mencionar que a partir da competência de maio de 2024, a Polishop voltou a pagar os aluguéis relativos ao contrato de locação. Quaisquer novidades serão tempestivamente comunicadas ao mercado.

Resumo do portfólio			
Condomínios	7	Inadimplência do mês	13,6%
Módulos Anexos performados	87	Vacância Física e Financeira	6,1%
Locatários	30	% de Contratos Atípicos	7%
Área Bruta Locável – ativos performados	267.903	% de Contratos Típicos	93%

Obrigações do Fundo

Obrigações (I)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento	Documentação Fiduciária
CRI - Edifício Tucano ¹	True Securitizadora	21J0790766	99,26	15 anos	out/21	IPCA + 6,50% (a.a.)	set/36	Mensal ¹	Clique Aqui
CRI Edifício C ²	True Securitizadora	22D1075750	32,43	15 anos	mai/22	IPCA + 7,50% (a.a.)	abr/37	Mensal ¹	Clique Aqui
Total			131,68						

¹ A série será paga no prazo de 179 meses, com carência de amortização e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

² A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.

Disclaimer

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 – FCC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS 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. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

