



## 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

**Código Bovespa:**

XPIN11

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 245.920.548

**ISIN:**

BRXPINCTF004

**Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:**

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

**Gestor:**

XP Vista Asset Management Ltda.

**Administrador:**

Vórtx DTVM Ltda.

**Taxa e Administração:**

7,25% sobre o Faturamento  
(mínimo de R\$25 mil/mês)

**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 nasceu da parceria entre a XP Vista e a BBP - Brazilian Business Park. O fundo é detentor de 29 módulos nos condomínios empresariais CEA e Barão de Mauá, localizados à Rod. Dom Pedro I, km 87,5, São Paulo/SP. Nas páginas 3 à 6, são detalhadas as informações sobre os imóveis e contratos de locação vigentes.

O resultado de R\$ 0,72 por cota para o mês de Jan.19 representa o valor de locação sem os ativos objeto do *follow-on*. Realizamos a aquisição dos novos imóveis locados para a Smart em Jan.19 e esperamos concluir a aquisição dos imóveis locados para a Futura Tintas ainda no mês de Fev.19.

Por fim, vale destacar que a equipe de Gestão está focada na construção de pipeline para novas aquisições futuras pelo Fundo.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,72 por cota comunicada, será realizada até o dia 25/02/19 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/19. Esse montante refere-se ao resultado financeiro apurado no mês anterior, incluindo uma locação paga de forma antecipadas durante o mês.

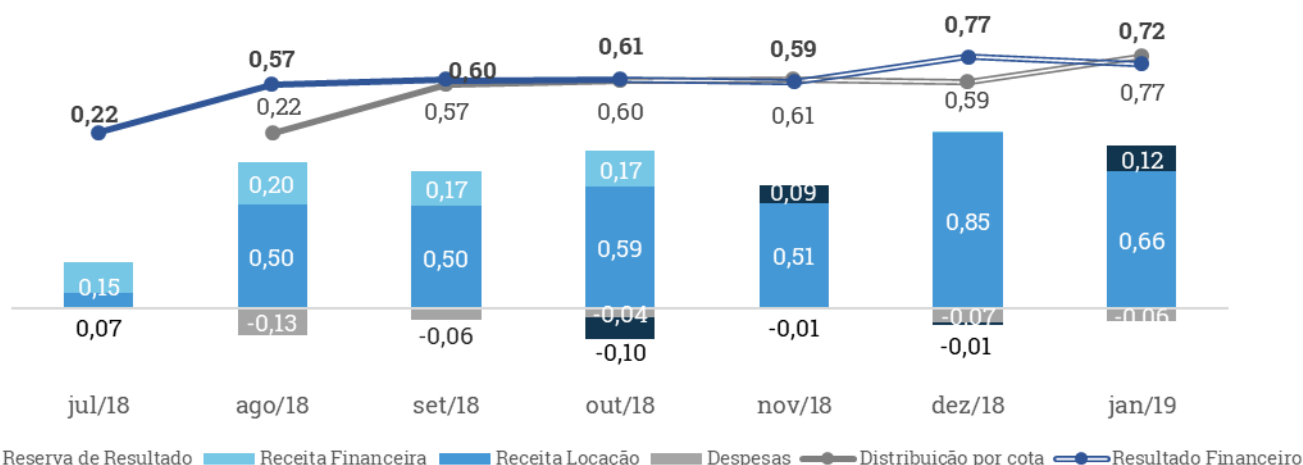
A distribuição no semestre será superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

| Fluxo Financeiro                | jan-19           | 2019             | 12 meses         |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas <sup>1</sup></b>    | <b>1.448.875</b> | <b>1.448.875</b> | <b>7.547.336</b> |
| Receita de Locação              | 1.445.192        | 1.445.192        | 6.409.471        |
| Lucros Imobiliários             | 0                | 0                | 0                |
| Receita LCI e Renda Fixa        | 3.683            | 3.683            | 1.137.864        |
| <b>Despesas <sup>2</sup></b>    | <b>120.789</b>   | <b>120.789</b>   | <b>-389.258</b>  |
| Despesas Imobiliárias           | 0                | 0                | 0                |
| Despesas Operacionais           | -136.096         | -136.096         | -646.143         |
| Fundo de Reserva                | 0                | 0                | 0                |
| Reserva de Resultado            | 256.885          | 256.885          | 256.885          |
| <b>Resultado Líquido</b>        | <b>1.569.664</b> | <b>1.569.664</b> | <b>7.158.078</b> |
| <b>Rendimento Distribuído</b>   | <b>1.271.668</b> | <b>1.271.668</b> | <b>5.525.111</b> |
| <b>Resultado Acum. por Cota</b> | <b>0,72</b>      | <b>0,72</b>      | <b>3,36</b>      |

(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, ganhos e perdas de capital. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira dos recursos aplicados.

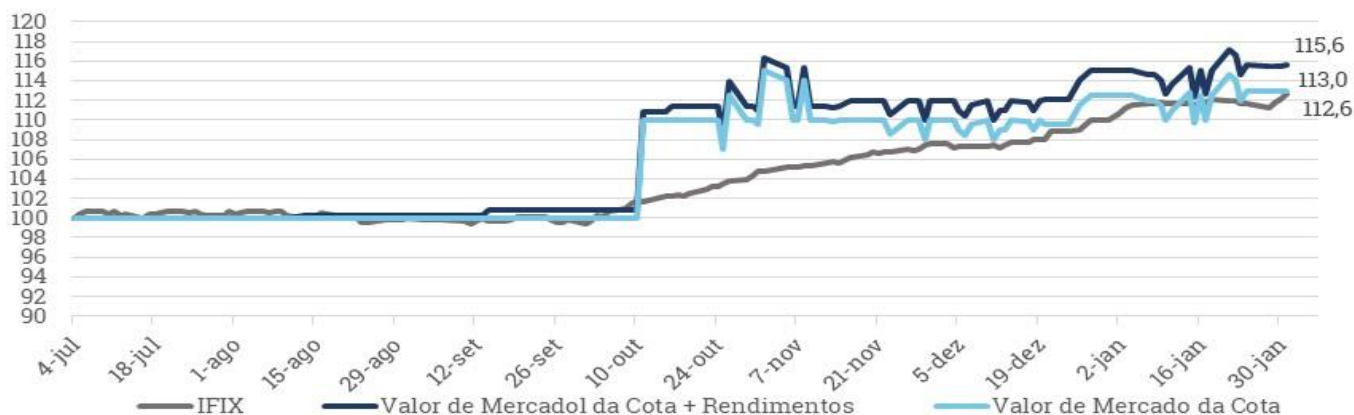
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, entre outros. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva de contingência para execução de obras de manutenção ou reparo nos imóveis do fundo.

## Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



Fontes: Vórtx e XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota



<sup>1</sup> O valor patrimonial da cota considera a reavaliação dos ativos.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa do Fundo

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.

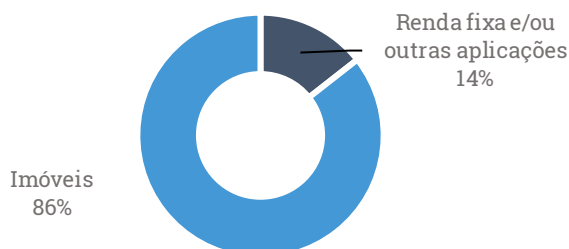
O retorno total bruto corresponde ao somatório da distribuição bruta e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos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

| XP Industrial FII          | jan-19       | 2019          | 12M           |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Valor Patrimonial da Cota  | 112,8        | 114,4         | 112,3         |
| Valor Mercado da Cota      | 119,5        | 112,6         | 105,6         |
| Ganho de capital bruto     | 6,22%        | 0,05%         | 5,64%         |
| Distribuição bruta         | 0,64%        | 0,68%         | 0,62%         |
| <b>Retorno Total Bruto</b> | <b>6,87%</b> | <b>0,74%</b>  | <b>6,26%</b>  |
| IFIX                       | 2,47%        | 2,47%         | 12,65%        |
| <b>Retorno vs IFIX</b>     | <b>4,40%</b> | <b>-1,73%</b> | <b>-6,39%</b> |

## Portfólio

### Investimento por Classe de Ativo

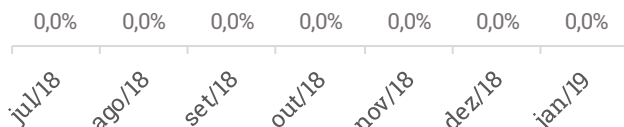
(% dos ativos)



Fonte: XP Asset Management

### Evolução da Vacância Física

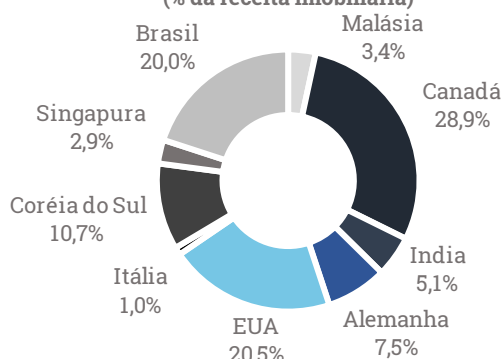
(% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

### País Sede dos Locatários

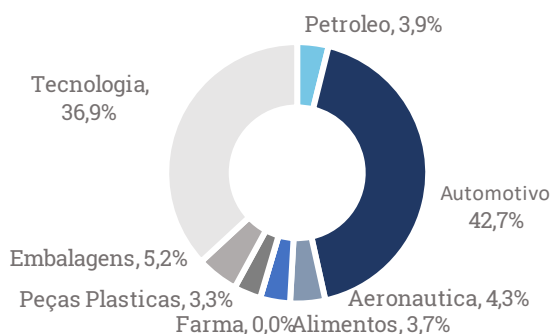
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

### Setor de atuação dos locatários

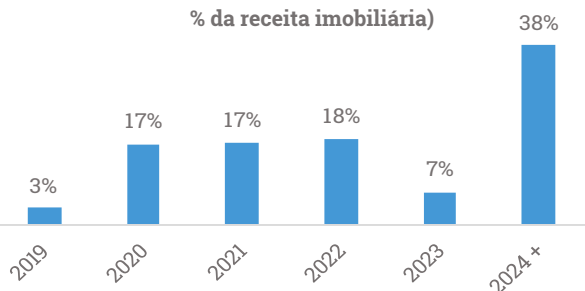
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

### Vencimento dos contratos

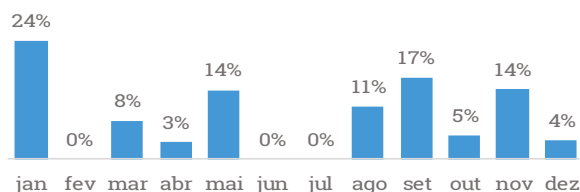
% da receita imobiliária



Fonte: XP Asset Management

### Mês de Reajuste dos Contratos

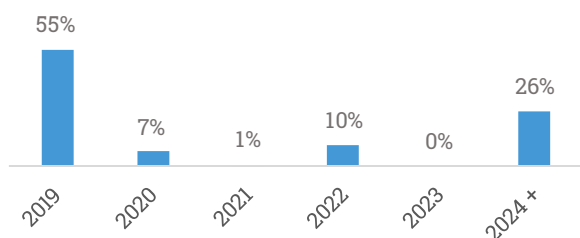
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

### Data de Revisional dos Contratos

(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

### Índice de Reajuste dos Contratos

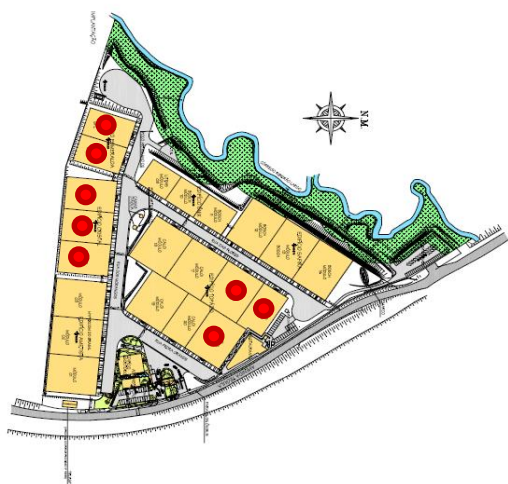
(% da receita imobiliária)



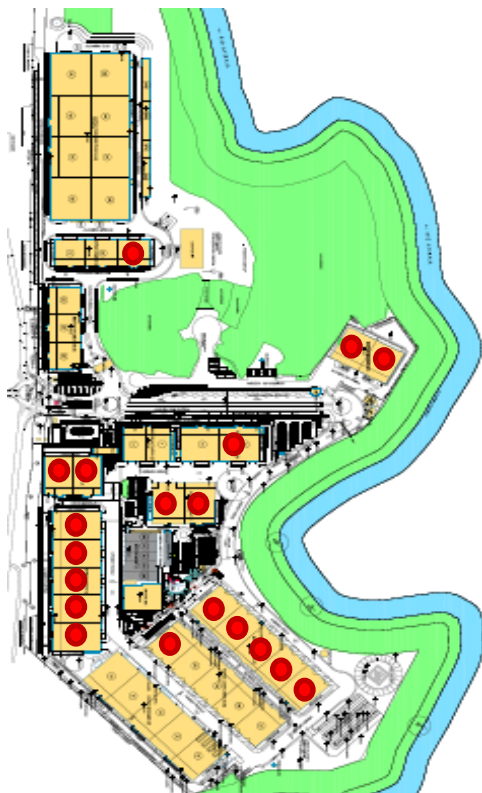
Fonte: XP Asset Management

## Ativos Imobiliários

### Atibaia, SP CEA – Centro Empresarial Atibaia



### Atibaia, SP BM – Condomínio Barão de Mauá



#### Ativos Adquiridos

| Cond.            | Locatário   | ABL m²        | Venc.  | Índice | ABL %         |
|------------------|-------------|---------------|--------|--------|---------------|
| CEA              | Althaia     | 4.574         | abr-28 | IPCA   | 6,3%          |
| CEA              | Global      | 2.627         | abr-21 | IPCA   | 3,6%          |
| CEA              | Smart 2     | 5.262         | out-27 | IPCA   | 7,2%          |
| CEA              | SPLack      | 3.574         | jun-20 | IPCA   | 4,9%          |
| CEA              | Smart       | 6.400         | jun-32 | IGPM   | 8,8%          |
| <b>CEA</b>       |             | <b>22.436</b> |        |        | <b>30,7%</b>  |
| BM               | APS         | 2.693         | jan-21 | IPCA   | 3,7%          |
| BM               | Recordati   | 506           | mar-24 | IPCA   | 0,7%          |
| BM               | Hannon      | 8.737         | nov-20 | IPCA   | 11,9%         |
| BM               | Litens      | 3.091         | mai-21 | IPCA   | 4,2%          |
| BM               | Norma       | 6.678         | ago-20 | IGPM   | 9,1%          |
| BM               | Petronas    | 2.654         | fev-19 | IGPM   | 3,6%          |
| BM               | SMP         | 4.012         | set-21 | IPCA   | 5,5%          |
| BM               | Sunningdale | 2.085         | mar-23 | IPCA   | 2,9%          |
| BM               | Viskase     | 2.693         | jul-22 | IPCA   | 3,7%          |
| BM               | Bruker      | 3.142         | fev-21 | IGPM   | 4,3%          |
| BM               | COOPER      | 8.627         | dez-27 | IGPM   | 11,8%         |
| BM               | THC         | 5.761         | dez-22 | IGPM   | 7,9%          |
| <b>Barão</b>     |             | <b>50.679</b> |        |        | <b>69,3%</b>  |
| <b>Portfólio</b> |             | <b>73.115</b> |        |        | <b>100,0%</b> |

#### Resumo do portfólio

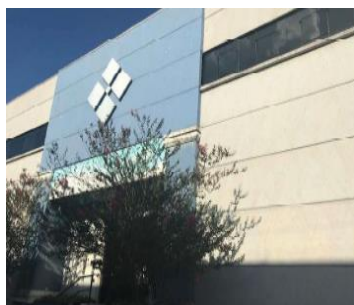
|                    |           |                     |      |
|--------------------|-----------|---------------------|------|
| Condomínios        | 2         | Locatários          | 16   |
| Módulos            | 30        | Vacância financeira | 0,0% |
| Área Bruta Locável | 73.115 m² | Vacância física     | 0,0% |

Fonte: XP Asset Management



## Ativos Imobiliários

### Althaia



|          |                     |
|----------|---------------------|
| Setor    | <b>Farmaceutica</b> |
| Início   | <b>abr.11</b>       |
| Venc.    | <b>abr.28</b>       |
| Condom.  | <b>CEA</b>          |
| Módulo   | <b>Topázio - 15</b> |
| ABL, m²  | <b>1.814</b>        |
| Vacância | <b>0,0%</b>         |

### SPLack



|          |                        |
|----------|------------------------|
| Setor    | <b>Embalagens</b>      |
| Início   | <b>jul.05</b>          |
| Venc.    | <b>jun.20</b>          |
| Condom.  | <b>CEA</b>             |
| Módulo   | <b>Esmeralda - 7/8</b> |
| ABL, m²  | <b>3.574</b>           |
| Vacância | <b>0,0%</b>            |

### Recordati



|          |                     |
|----------|---------------------|
| Setor    | <b>Farmaceutica</b> |
| Início   | <b>abr.14</b>       |
| Venc.    | <b>mar.24</b>       |
| Condom.  | <b>BM</b>           |
| Módulo   | <b>Wagner - 27B</b> |
| ABL, m²  | <b>506</b>          |
| Vacância | <b>0,0%</b>         |

### Hannon



|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Setor    | <b>Automotivo</b>       |
| Início   | <b>Out.13 e Mai.17</b>  |
| Venc.    | <b>abr.28</b>           |
| Condom.  | <b>BM</b>               |
| Módulo   | <b>Bach 34/35</b>       |
|          | <b>Wagner - 27A/28A</b> |
| ABL, m²  | <b>8.737</b>            |
| Vacância | <b>0,0%</b>             |

### Global



|          |                     |
|----------|---------------------|
| Setor    | <b>Tecnologia</b>   |
| Início   | <b>mar.16</b>       |
| Venc.    | <b>abr.21</b>       |
| Condom.  | <b>CEA</b>          |
| Módulo   | <b>Topázio - 21</b> |
| ABL, m²  | <b>2.866</b>        |
| Vacância | <b>0,0%</b>         |

### APS



|          |                      |
|----------|----------------------|
| Setor    | <b>Aeronautica</b>   |
| Início   | <b>jan.16</b>        |
| Venc.    | <b>jan.21</b>        |
| Condom.  | <b>BM</b>            |
| Módulo   | <b>Da Vinci - 21</b> |
| ABL, m²  | <b>2.693</b>         |
| Vacância | <b>0,0%</b>          |

### Litens



|          |                     |
|----------|---------------------|
| Setor    | <b>Automotivo</b>   |
| Início   | <b>jun.11</b>       |
| Venc.    | <b>mai.21</b>       |
| Condom.  | <b>BM</b>           |
| Módulo   | <b>Matisse - 16</b> |
| ABL, m²  | <b>3.091</b>        |
| Vacância | <b>0,0%</b>         |

### Norma



|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Setor    | <b>Automotivo</b>        |
| Início   | <b>ago.13</b>            |
| Venc.    | <b>ago.20</b>            |
| Condom.  | <b>BM</b>                |
| Módulo   | <b>Da Vinci - 27B</b>    |
|          | <b>Da Vinci - 18A/19</b> |
| ABL, m²  | <b>6.678</b>             |
| Vacância | <b>0,0%</b>              |

## Ativos Imobiliários (cont.)

### Petronas



|          |                     |
|----------|---------------------|
| Setor    | <b>Petroleo</b>     |
| Início   | <b>nov.08</b>       |
| Venc.    | <b>fev.19</b>       |
| Condom.  | <b>BM</b>           |
| Módulo   | <b>Matisse - 15</b> |
| ABL, m²  | <b>2.654</b>        |
| Vacância | <b>0,0%</b>         |

### SMP



|          |                        |
|----------|------------------------|
| Setor    | <b>Automotivo</b>      |
| Início   | <b>abr.17</b>          |
| Venc.    | <b>mar.22</b>          |
| Condom.  | <b>BM</b>              |
| Módulo   | <b>Da Vinci 17A/20</b> |
| ABL, m²  | <b>4.012</b>           |
| Vacância | <b>0,0%</b>            |

### Sunningdale



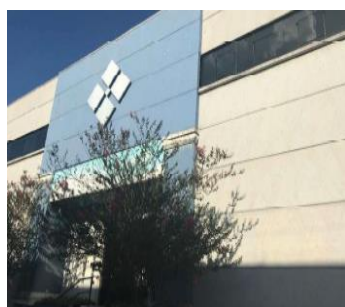
|          |                        |
|----------|------------------------|
| Setor    | <b>Peças Plásticas</b> |
| Início   | <b>mar.14</b>          |
| Venc.    | <b>mar.23</b>          |
| Condom.  | <b>BM</b>              |
| Módulo   | <b>Camões - 39</b>     |
| ABL, m²  | <b>2.085</b>           |
| Vacância | <b>0,0%</b>            |

### Viskase



|          |                        |
|----------|------------------------|
| Setor    | <b>Alimentos</b>       |
| Início   | <b>ago.17</b>          |
| Venc.    | <b>jul.22</b>          |
| Condom.  | <b>BM</b>              |
| Módulo   | <b>Michelangelo 26</b> |
| ABL, m²  | <b>2.760</b>           |
| Vacância | <b>0,0%</b>            |

### Althaia



|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Setor    | <b>Farmaceuti<br/>ca</b> |
| Início   | <b>abr.11</b>            |
| Venc.    | <b>set.23</b>            |
| Condom.  | <b>CEA</b>               |
| Módulo   | <b>Topázio - 16</b>      |
| ABL, m²  | <b>2.760</b>             |
| Vacância | <b>0,0%</b>              |

### Smart



|          |                        |
|----------|------------------------|
| Setor    | <b>Tecnologia</b>      |
| Início   | <b>set.09</b>          |
| Venc.    | <b>jun.32</b>          |
| Condom.  | <b>CEA</b>             |
| Módulo   | <b>Cristal - 4/5/6</b> |
| ABL, m²  | <b>6.400</b>           |
| Vacância | <b>0,0%</b>            |

### Bruker



|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Setor    | <b>Farmaceuti<br/>ca</b> |
| Início   | <b>mar.09</b>            |
| Venc.    | <b>fev.21</b>            |
| Condom.  | <b>BM</b>                |
| Módulo   | <b>Brahms - 3</b>        |
| ABL, m²  | <b>3.142</b>             |
| Vacância | <b>0,0%</b>              |

### THC



|          |                     |
|----------|---------------------|
| Setor    | <b>Tecnologia</b>   |
| Início   | <b>nov.07</b>       |
| Venc.    | <b>dez.22</b>       |
| Condom.  | <b>BM</b>           |
| Módulo   | <b>Mozart - 5/6</b> |
| ABL, m²  | <b>5.761</b>        |
| Vacância | <b>0,0%</b>         |

## Ativos Imobiliários (cont.)

### Cooper



|          |                       |
|----------|-----------------------|
| Setor    | <b>Automotivo</b>     |
| Início   | <b>jul.11</b>         |
| Venc.    | <b>dez.27</b>         |
| Condom.  | <b>BM</b>             |
| Módulo   | <b>Mozart - 7/8/9</b> |
| ABL, m²  | <b>8.627</b>          |
| Vacância | <b>0,0%</b>           |

### Smart 2



|          |                     |
|----------|---------------------|
| Setor    | <b>Tecnologia</b>   |
| Início   | <b>jan.19</b>       |
| Venc.    | <b>dez.22</b>       |
| Condom.  | <b>CEA</b>          |
| Módulo   | <b>Mozart - 2/3</b> |
| ABL, m²  | <b>5.262</b>        |
| Vacância | <b>0,0%</b>         |

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 PODERÃO 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 GARANTIDOR 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

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



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulação e  
Melhores Práticas para os Fundos  
de Investimento.