

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - XPIN11

Setembro de 2018



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.18

CNPJ

28.516.325/0001-40

Código B3

XPIN11

Código ISIN

BRXPINCTF004

Gestor

XP Asset

Administrador

Vórtx DTVM

Taxa de Administração

7,25% sobre o fat. (mínimo de R\$ 25mil)

Patrimônio Líquido

190.438.172

Número de Cotistas

136

Para maiores informações sobre o Fundo, envie *uma mensagem* para o Canal do Investidor no e-mail: ri@xpasset.com.br.

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 27 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. Procedemos com a correção monetária dos aluguéis pagos pelas empresas Norma Group e Viskase, conforme estabelecido em contrato.

O processo de aquisição dos ativos do pipeline, o qual estimávamos que fosse concluído no mês anterior, deverá se encerrar, com a baixa dos gravames, no mês de Out.18, procedendo assim com a alocação integral dos recursos captados.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,60 por cota comunicada, será realizada até o dia 25/10/18 para os detentores de cotas do Fundo em 30/09/18. Esse montante refere-se ao resultado financeiro apurado no mês anterior, incluindo duas locações pagas 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	set-18	2018	12 meses
Receitas¹	1.092.546	2.601.199	2.601.199
Receita de Locação	818.697	1.758.756	1.758.756
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	273.849	842.443	842.443
Despesas²	-97.435	-315.189	-315.189
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-85.086	-292.085	-292.085
Fundo de Reserva	-12.349	-23.105	-23.105
Resultado Líquido	995.111	2.286.009	2.286.009
Rendimento Distribuído	940.852	1.282.322	1.282.322
Resultado Acum. por Cota	0,60	1,38	1,38

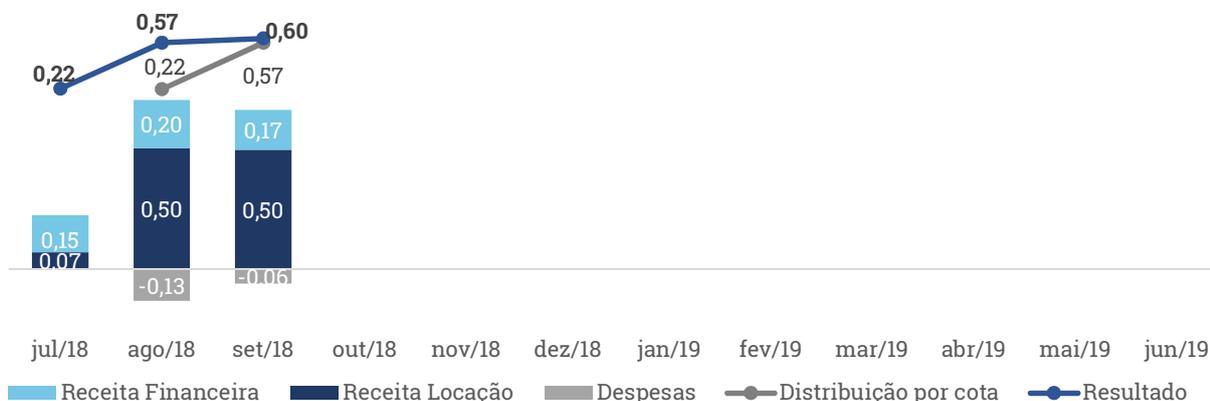
(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos 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.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - XPIN11

Setembro de 2018

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa do Fundo

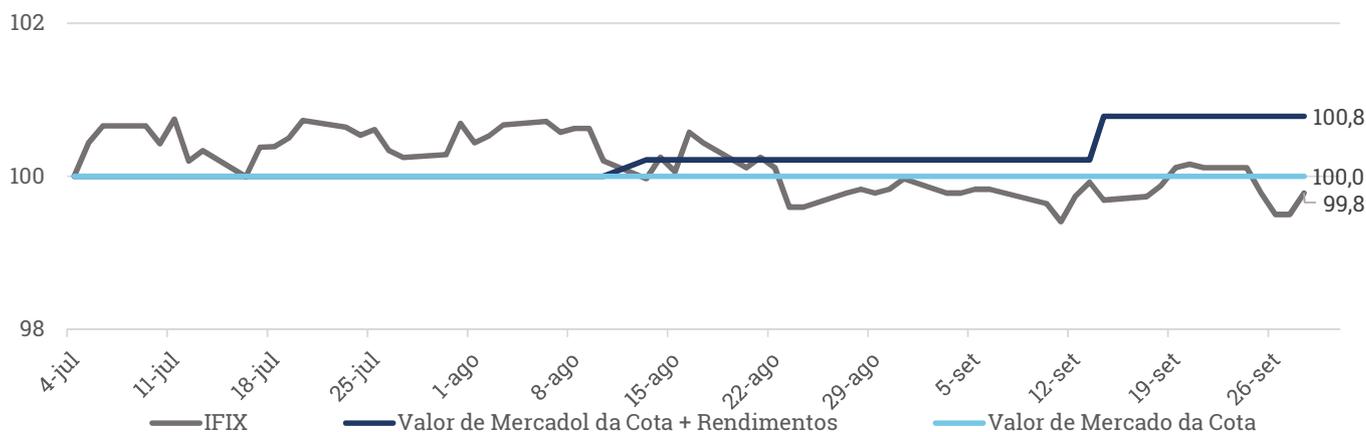
Rentabilidade

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	set-18	2018	12M
Valor Patrimonial da Cota	115,3	109,9	109,9
Valor Mercado da Cota	100,0	100,0	100,0
Ganho de capital bruto	0,00%	0,00%	0,00%
Distribuição bruta	0,57%	0,78%	0,78%
Retorno Total Bruto	0,57%	0,78%	0,78%
IFIX	0,00%	-0,22%	-0,22%
Retorno vs IFIX	0,57%	0,99%	0,99%

Evolução do Valor da Cota



Nota: 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.

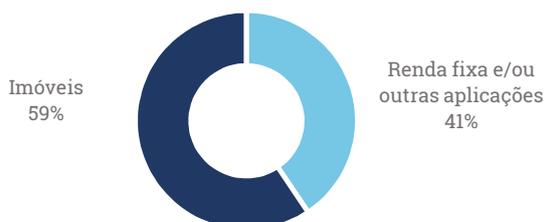
O valor patrimonial da cota considera a reavaliação dos ativos.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - XPIN11

Setembro de 2018

Portfólio

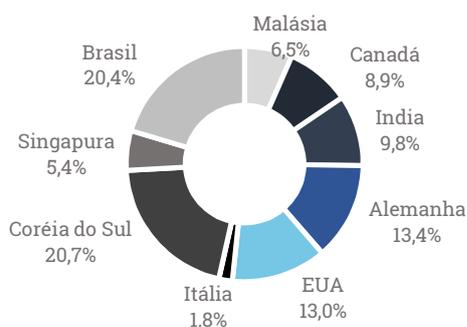
Investimento por classe de ativo



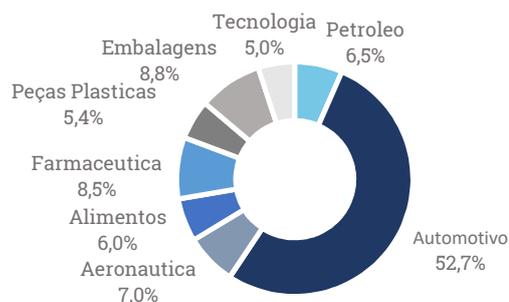
Evolução da vacância física



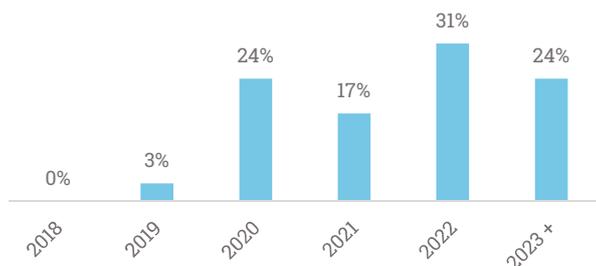
País sede dos locatários



Setor de atuação dos locatários



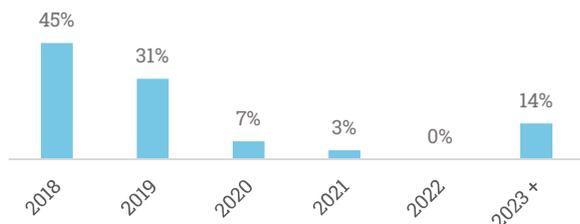
Vencimento dos contratos



Mês de reajuste dos contratos



Data de revisional dos contratos



Índice de reajuste dos contratos



Notas:

1. Considera apenas os ativos já adquiridos pelo Fundo. Não considera os ativos em diligência
2. Considera o recebimento do aluguel nominal integral, sem provisões de inadimplência ou atrasos
3. Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsequente à data de reajuste informada
4. Informações contratuais referem-se ao percentual da receita imobiliária proveniente das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo
5. A data de revisional dos contratos inicia a partir do 36º mês anterior ao vencimento contratual

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - XPIN11

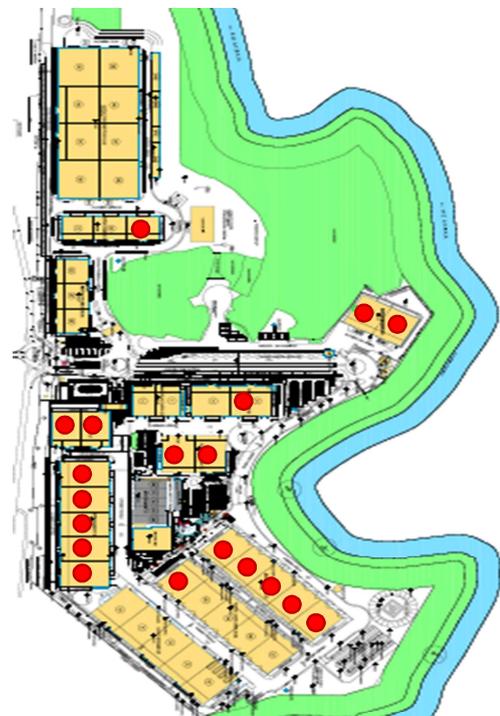
Setembro de 2018

Portfólio

CEA - Centro Empresarial Atibaia



BM - Condomínio Barão de Maua



Ativos Adquiridos

Cond.	Locatário	ABL m ²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	1.814	abr-28	IPCA	4,4%
CEA	Global	2.627	abr-21	IPCA	6,4%
CEA	SPLack	3.574	jun-20	IPCA	8,7%
CEA		8.015			19,5%
BM	APS	2.693	jan-21	IPCA	6,5%
BM	Recordati	506	mar-24	IPCA	1,2%
BM	Hannon	8.737	nov-20	IPCA	21,2%
BM	Litens	3.091	mai-21	IPCA	7,5%
BM	Norma	6.678	ago-20	IGPM	16,2%
BM	Petronas	2.654	fev-19	IGPM	6,4%
BM	SMP	4.012	set-21	IPCA	9,7%
BM	Sunningdale	2.085	mar-23	IPCA	5,1%
BM	Viskase	2.693	jul-22	IPCA	6,5%
Barão		33.149			80,5%
Portfólio (1)		41.164			100,0%

Ativos em Diligência | Futura Aquisição

Cond.	Locatário	ABL m ²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	2.760	abr-28	IPCA	10,3%
CEA	Smart	6.400	jun-22	IGPM	24,0%
CEA		9.160			34,3%
BM	Bruker	3.142	fev-21	IGPM	11,8%
BM	COOPER	8.627	dez-27	IGPM	32,3%
BM	THC	5.761	dez-22	IGPM	21,6%
Barão		17.530			65,7%
Portfólio (2)		26.690			100,0%

Ativos Totais

Cond.	ABL m ²	ABL %
CEA	17.175	25,3%
BM	50.679	74,7%
Portfólio (1) + (2)	67.854	100,0%

Resumo do portfólio

Condomínios	2	Locatários	16
Módulos	27	Vacância financeira	0,0%
Área Bruta Locável	67.854 m ²	Vacância física	0,0%

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - XPIN11

Setembro de 2018

Ativos Imobiliários Adquiridos

Althaia

	Setor	Farmaceutica
	Início	abr.11
	Venc.	abr.28
	Condom.	CEA
	Módulo	Topázio - 15
	ABL, m ²	1.814
	Vacância	0,0%

Global

	Setor	Tecnologia
	Início	mar.16
	Venc.	abr.21
	Condom.	CEA
	Módulo	Topázio - 21
	ABL, m ²	2.866
	Vacância	0,0%

SPLack

	Setor	Embalagens
	Início	jul.05
	Venc.	jun.20
	Condom.	CEA
	Módulo	Esmeralda - 7/8
	ABL, m ²	3.574
	Vacância	0,0%

APS

	Setor	Aeronautica
	Início	jan.16
	Venc.	jan.21
	Condom.	BM
	Módulo	Da Vinci - 21
	ABL, m ²	2.693
	Vacância	0,0%

Recordati

	Setor	Farmaceutica
	Início	abr.14
	Venc.	mar.24
	Condom.	BM
	Módulo	Wagner - 27B
	ABL, m ²	506
	Vacância	0,0%

Litens

	Setor	Automotivo
	Início	jun.11
	Venc.	mai.21
	Condom.	BM
	Módulo	Matisse - 16
	ABL, m ²	3.091
	Vacância	0,0%

Hannon

	Setor	Automotivo
	Início	Out.13 e Mai.17
	Venc.	abr.28
	Condom.	BM
	Módulo	Bach 34/35 Wagner - 27A/28A
	ABL, m ²	8.737
	Vacância	0,0%

Norma

	Setor	Automotivo
	Início	ago.13
	Venc.	ago.20
	Condom.	BM
	Módulo	Da Vinci - 27B Da Vinci - 18A/19
	ABL, m ²	6.678
	Vacância	0,0%

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - XPIN11

Setembro de 2018

Ativos Imobiliários Adquiridos

Petronas



Setor	Petroleo
Início	nov.08
Venc.	fev.19
Condom.	BM
Módulo	Matisse - 15
ABL, m ²	2.654
Vacância	0,0%

SMP



Setor	Automotivo
Início	abr.17
Venc.	mar.22
Condom.	BM
Módulo	Da Vinci 17A/20
ABL, m ²	4.012
Vacância	0,0%

Sunningdale



Setor	Peças Plásticas
Início	mar.14
Venc.	mar.23
Condom.	BM
Módulo	Camões - 39
ABL, m ²	2.085
Vacância	0,0%

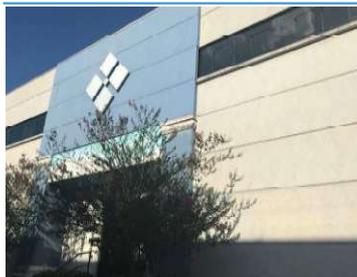
Viskase



Setor	Alimentos
Início	ago.17
Venc.	jul.22
Condom.	BM
Módulo	Michelangelo 26
ABL, m ²	2.760
Vacância	0,0%

Ativos Imobiliários em Diligência

Althaia



Setor	Farmacêutica
Início	abr.11
Venc.	set.23
Condom.	CEA
Módulo	Topázio - 16
ABL, m ²	2.760
Vacância	0,0%

Smart



Setor	Tecnologia
Início	set.09
Venc.	jun.22
Condom.	CEA
Módulo	Cristal - 4/5/6
ABL, m ²	6.400
Vacância	0,0%

Bruker



Setor	Farmacêutica
Início	mar.09
Venc.	fev.21
Condom.	BM
Módulo	Brahms - 3
ABL, m ²	3.142
Vacância	0,0%

THC



Setor	Tecnologia
Início	nov.07
Venc.	dez.22
Condom.	BM
Módulo	Mozart - 5/6
ABL, m ²	5.761
Vacância	0,0%

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - XPIN11

Setembro de 2018

Ativos Imobiliários em Diligência

Cooper



Setor	Automotivo
Início	jul.11
Venc.	dez.27
Condom.	BM
Módulo	Mozart - 7/8/9
ABL, m ²	8.627
Vacância	0,0%

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 PODEM 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 GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VORTX DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277 - 2ºAND., SÃO PAULO - SP.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

