

XP Industrial FII

Julho de 2018



Objetivo do Fundo

O XP Industrial busca oferecer renatabilidade 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 Ltda.

Taxa de Administração

7,25% sobre o fat. (mínimo de R\$ 15mil)

Patrimônio Líquido

180.336.176

Número de Cotistas

121

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O XP Industrial FII efetuou a aquisição de 12 imóveis, no montante de R\$ 43,4 milhões, além de 5 imóveis que foram integralizados no fundo. No próximo mês, o fundo receberá valores de locação parciais relativos aos imóveis, totalizando o montante de R\$ 676 mil. A partir do mês de setembro, os aluguéis integrais serão pagos diretamente ao fundo. Nas páginas 3 à 6, são detalhadas as informações sobre os imóveis e contratos de locação.

Ativos em pipeline permanecem em processo de diligência com objetivo de aquisição, no mês de Agosto e, por conseguinte, a alocação integral dos recursos captados na oferta. No mês de Jul.18, procedemos com a reavaliação dos ativos detidos pelo Fundo, em função da obrigatoriedade de avaliar os ativos adquiridos.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de R\$ 0,22 por cota comunicada, será realizada até o dia 25/08/18 para os detentores de cotas do Fundo em 31/07/18. Esse montante refere-se apenas à remuneração financeira esperada no período e duas locações pagas antecipadamente durante o mês de Jul.18.

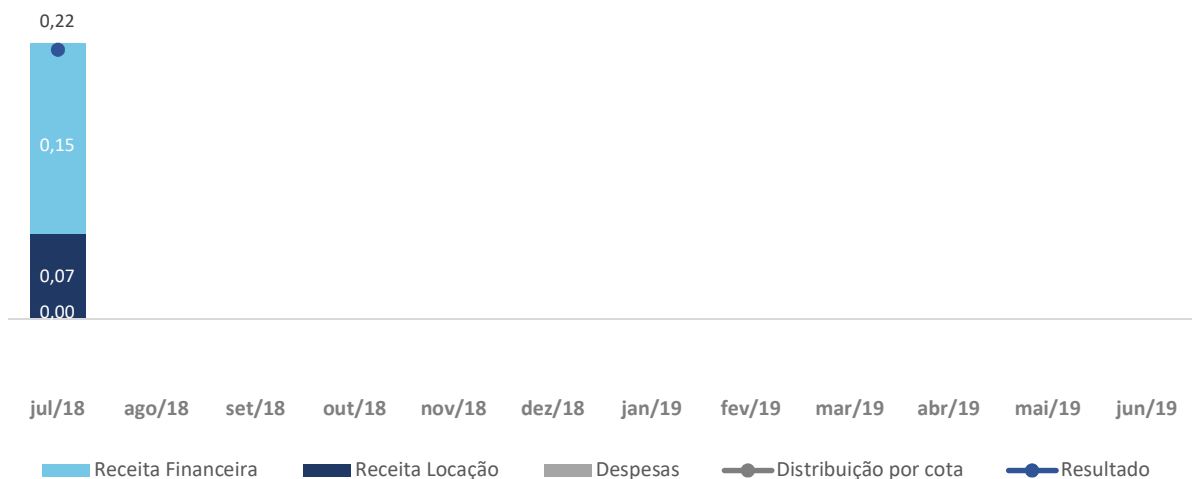
No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	Jul-18	2018	12 meses
Receitas¹	348.948	348.948	348.948
Receita de Locação	110.199	110.199	110.199
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	238.750	238.750	238.750
Despesas²	-221	-221	-221
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-221	-221	-221
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	348.727	348.727	348.727
Rendimento distribuído	0	0	0
Distribuição média (cota)	0,22	0,22	0,22

(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 CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI: apurada somente quando da liquidação financeira.

(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 BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

RESULTADO FINANCEIRO E DISTRIBUIÇÃO POR COTA | ÚLTIMOS 12 MESES



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

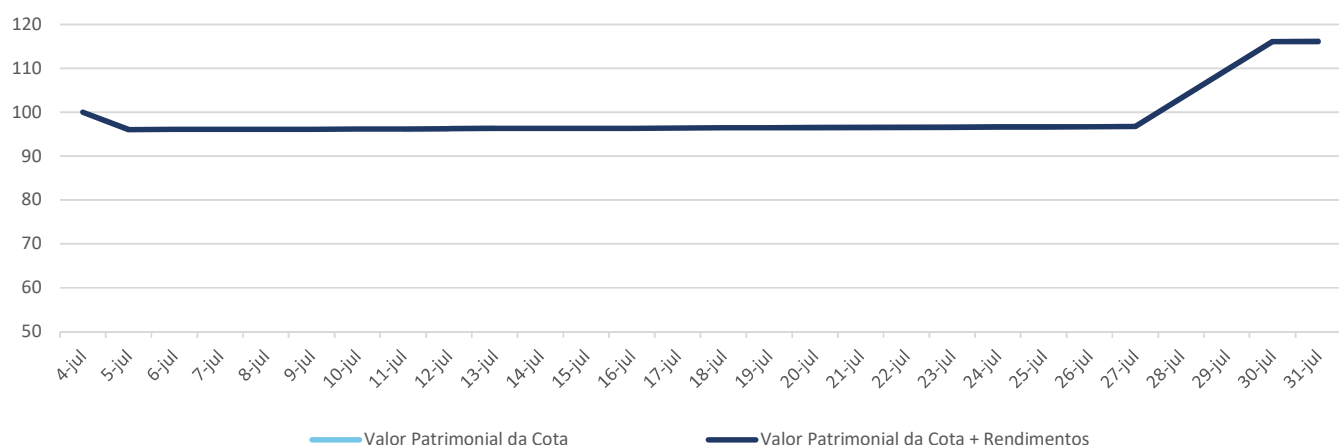
RENTABILIDADE

A taxa interna de retorno (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos e da variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos e do ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda ou tributação. Para efeito de comparação, é utilizada a Taxa DI calculada pela Cetip, apurada de acordo com o fluxo de depósitos interfinanceiros (DIs), título para transferir recursos entre dois bancos, que é publicada diariamente pela Cetip.

XP Industrial FII	jul-18	2018	12M
Patrimônio Líquido	180.336	180.336	180.336
Valor Patrimonial da Cota	116,1	116,1	116,1
Valor Mercado da Cota	100,0	100,0	100,0
Ganho de capital bruto	0,0	0,0	0,0
TIR Bruta (% a.a.)	n.a.	n.a.	n.a.
Retorno Total Bruto	n.a.	n.a.	n.a.
Taxa DI	n.a.	n.a.	n.a.
% Taxa DI	n.a.	n.a.	n.a.

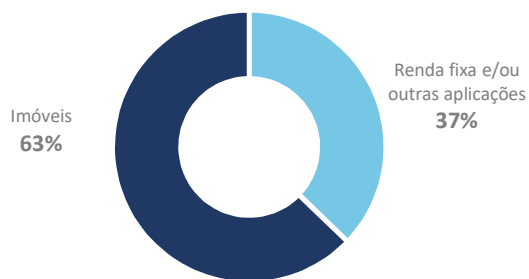
VALOR PATRIMONIAL DA COTA | SÉRIE HISTÓRICA ACUMULADA



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.

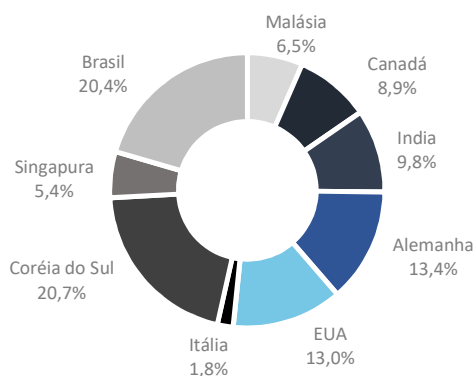
Investimento por classe de ativo



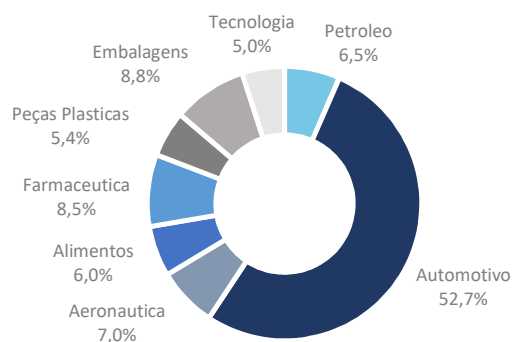
Evolução da vacância física



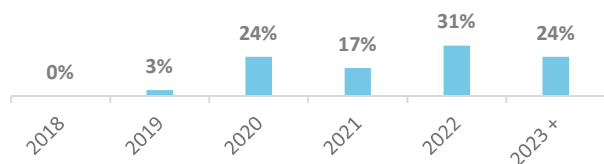
País sede dos locatários



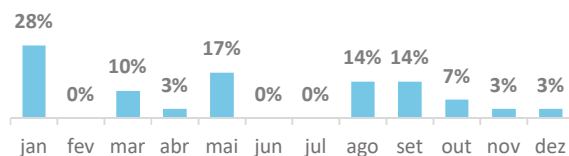
Setor de atuação dos locatários



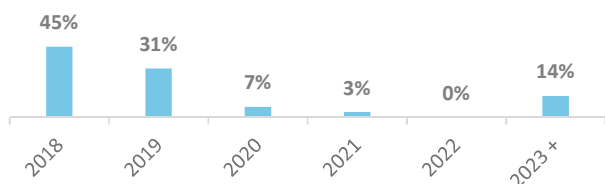
Vencimento dos contratos



Mês de reajuste dos contratos



Data de revisional dos contratos



Índice de reajuste dos contratos

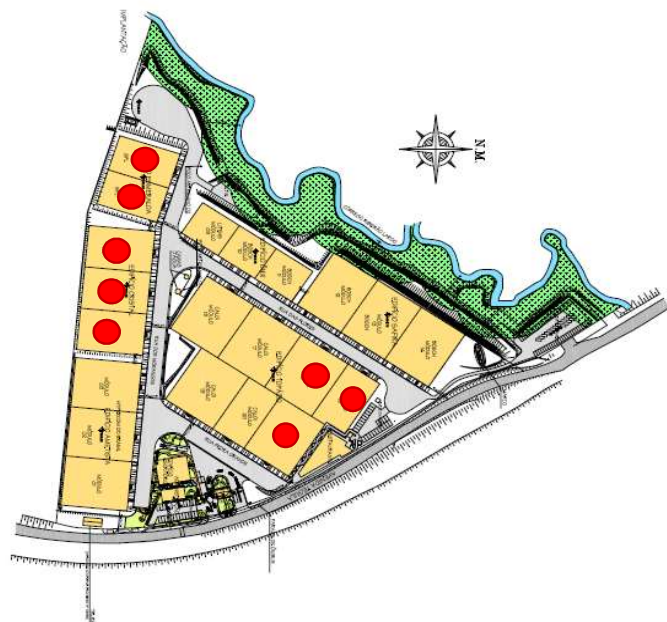


A Revisional dos contratos é calculada à partir de 36 meses do vencimento.

Notas:

1. Considera apenas os ativos já adquiridos pelo Fundo. Não considera os ativos em diligência.
2. Considera o recebimento do aluguel nominal integral.
3. Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsequente.
4. Informações contratuais referem-se ao percentual da receita imobiliária proveniente das locações dos imóveis do Fundo.

CEA - Centro Empresarial Atibaia



Ativos Adquiridos					
Cond.	Locatário	ABL m²	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%
PORTFOLIO (1)		41.164			100,0%

BM - Condomínio Barão de Maua



Ativos em Diligência Futura Aquisição					
Cond.	Locatário	ABL m²	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%
PORTFOLIO (2)		26.690			100,0%

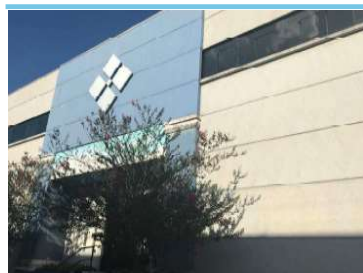
Ativos Totais		
Cond.	ABL m²	ABL %
CEA	17.175	25,3%
BM	50.679	74,7%
PORTFOLIO (1)+(2)	67.854	100,0%

Resumo do portfólio

Condomínios	2	Locatários	16
Módulos	27	Vacância financeira	0,0%
Área Bruta Locável	67.854 m²	Vacância física	0,0%

PORTFOLIO DO FUNDO | ATIVOS ADQUIRIDOS

Althaia



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

Global



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

SPLack



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

APS



Setor	Aeronautica
Início	jan.16
Venc.	jan.21
Condom.	CEA
Módulo	Da Vinci - 21
ABL, m²	2.693
Vacância	0,0%

Recordati



Setor	Farmaceutica
Início	abr.14
Venc.	mar.24
Condom.	CEA
Módulo	Wagner - 27B
ABL, m²	506
Vacância	0,0%

Litens



Setor	Automotivo
Início	jun.11
Venc.	mai.21
Condom.	CEA
Módulo	Matisse - 16
ABL, m²	3.091
Vacância	0,0%

Hannon



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

Norma



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

Petronas



Setor	Petroleo
Início	nov.08
Venc.	fev.19
Condom.	CEA
Módulo	Matisse - 15
ABL, m²	2.654
Vacância	0,0%

SMP



Setor	Automotivo
Início	abr.17
Venc.	mar.22
Condom.	CEA
Módulo	Da Vinci - 20
ABL, m²	2.666
Vacância	0,0%

PORTFOLIO DO FUNDO | ATIVOS ADQUIRIDOS

Sunningdale



Setor	Peças Plásticas
Início	mar.14
Venc.	mar.23
Condom.	CEA
Módulo	Camões - 39
ABL, m²	2.085
Vacância	0,0%

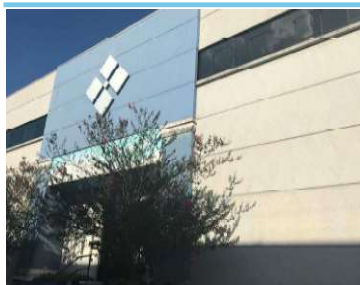
Viskase



Setor	Alimentos
Início	ago.17
Venc.	jul.22
Condom.	CEA
Módulo	Michelangelo 26
ABL, m²	2.760
Vacância	0,0%

PORTFOLIO DO FUNDO | ATIVOS EM DILIGÊNCIA

Althaia



Setor	Farmaceutica
Início	abr.11
Venc.	set.23
Condom.	CEA
Módulo	Topázio - 16
ABL, m²	2.760
Vacância	0,0%

Smart



Setor	Tecnologia
Início	set.09
Venc.	jun.22
Condom.	CEA
Módulo	Cristal - 4/5/6
ABL, m²	6.400
Vacância	0,0%

Bruker



Setor	Farmaceutica
Início	mar.09
Venc.	fev.21
Condom.	BM
Módulo	Brahms - 3
ABL, m²	3.142
Vacância	0,0%

THC



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

Cooper



Setor	Automotivo
Início	jul.11
Venc.	dez.27
Condom.	BM
Módulo	Mozart - 7/8/9
ABL, m²	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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - 3º ANDAR - VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br

