

# XP Industrial FII

4º Trimestre de 2018



# Carta do Gestor

# Carta do Gestor

---

## Desempenho do 4º trimestre de 2018

Fortemente impactado pela crise econômica nos últimos anos, o segmento imobiliário de galpões logístico e industriais começa a dar sinais de retomada, com menor quantidade de novos estoques, consequência de redução no volume de novas entregas no período, e redução da taxa de vacância. De acordo com dados das principais consultorias imobiliárias, a vacância física no quarto trimestre de 2018 é de, aproximadamente, 23%.

Além disso, em função da perspectiva positiva para a economia, várias empresas intensificaram a procura por propriedades e iniciaram negociações de renovação de contratos. Assim, dado o cenário macroeconômico atual, acreditamos que as negociações vigentes e esperadas para se iniciar durante o ano de 2019 tendem a ser realizadas em linha com as expectativas iniciais para o Fundo.

Nos meses de Ago.18 a Dez.18, o Fundo distribuiu um total de R\$ 2,59/cota em rendimentos, equivalente a um *yield* de 2,3% considerando a cota de Dez.18 de R\$112,5. O retorno total do Fundo no ano foi de 14,8% equivalente a 619% do CDI bruto ou 4,9% acima do IFIX.

O portfólio do Fundo encerra 2018 com 16 locatários, atuantes em 8 setores da economia distintos, e sem vacância física. Por fim, no âmbito de manutenção dos imóveis, a equipe de engenharia coordenou a conclusão de obras de manutenção em duas portas metálicas das docas que, em função de chuvas fortes, foram amassadas impedindo o funcionamento natural das mesmas.

## Perspectivas

Estamos otimistas com as novas perspectivas macroeconômicas do Brasil, que tendem a beneficiar o segmento de galpões logísticos e industriais. A equipe de gestão acredita que o portfólio adquirido desde o IPO do Fundo está bem posicionado para se beneficiar de um cenário de recuperação econômica do país.

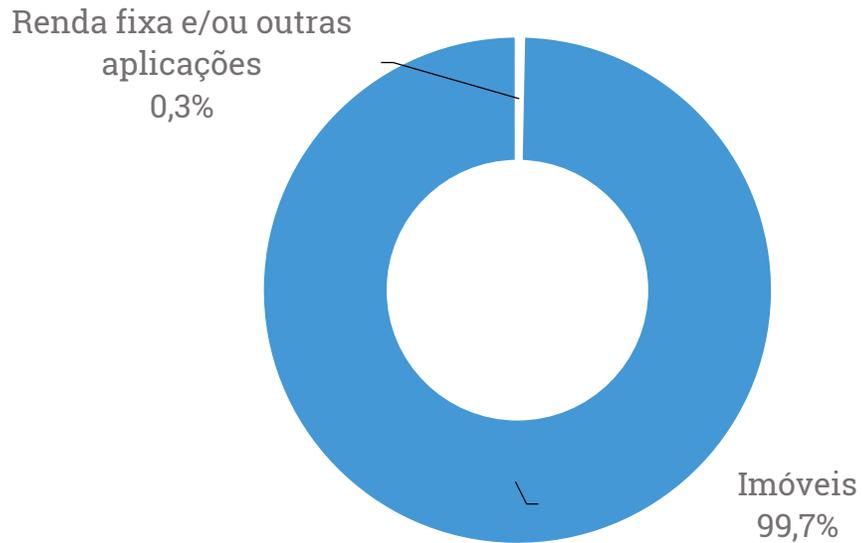
Por fim, vale salientar que a equipe de gestão permanece atenta à boas oportunidades de negócios visando aumentar a diversificação do portfólio por número de locatários, setor econômico de atuação e concentração geográfica dos empreendimentos.

# Destques do Trimestre



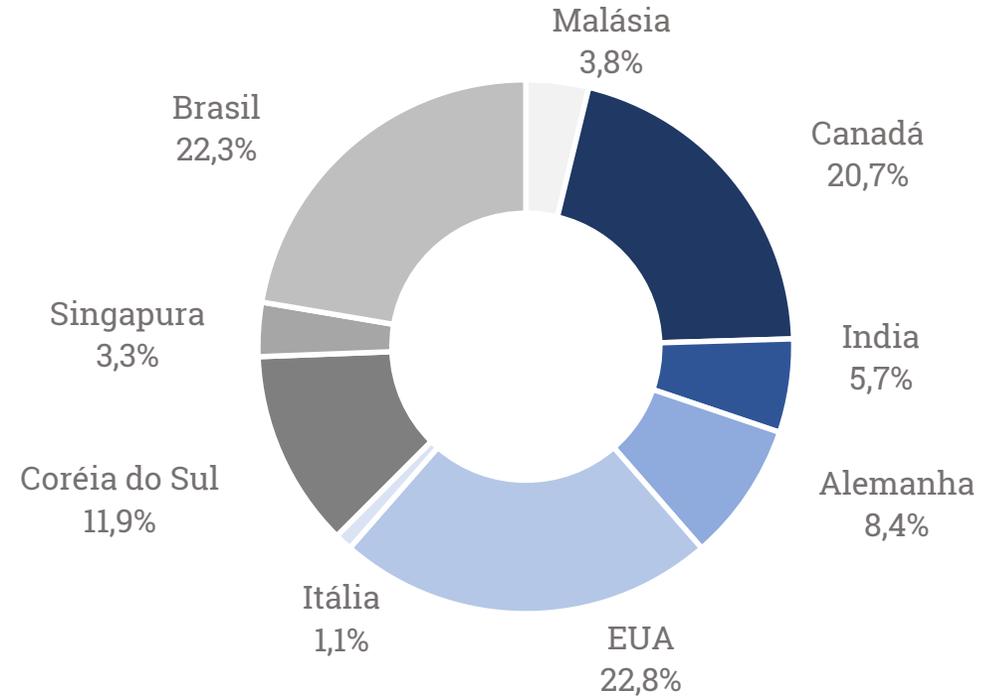
# Destques do Trimestre

## Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



O Fundo está mais de 99% alocado em imóveis desde out/18

## País sede dos locatários (% da receita imobiliária)



O Fundo possui diversificação da receita imobiliária entre 9 países, sendo 77,7% da receita proveniente de empresas de mercados internacionais

# Eventos Subsequentes

Em dezembro foi aprovada a 3ª Emissão de cotas do Fundo no valor de R\$ 55 milhões para aquisição de dois galpões industriais nos condomínios Gaia Terra e CEA. Ambos os ativos estão locados.

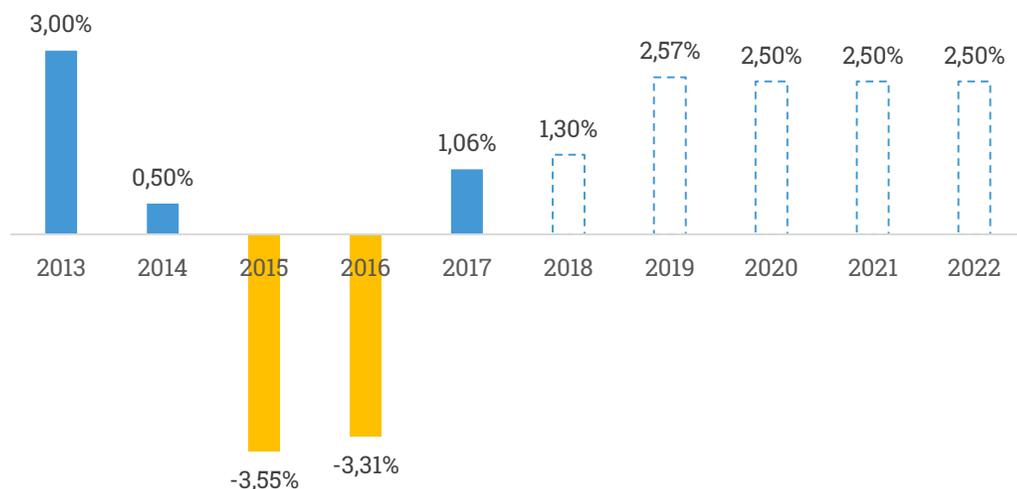




# Cenário Macroeconômico

# Cenário Macroeconômico

## Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas<sup>1</sup>



Após 2 anos de quedas consecutivas, sinais de recuperação se tornam mais evidentes com o ponto de inflexão em 2017 e continuidade de perspectivas de crescimento para os anos seguintes.

## Juro futuro de 360 dias, média mensal<sup>2</sup>

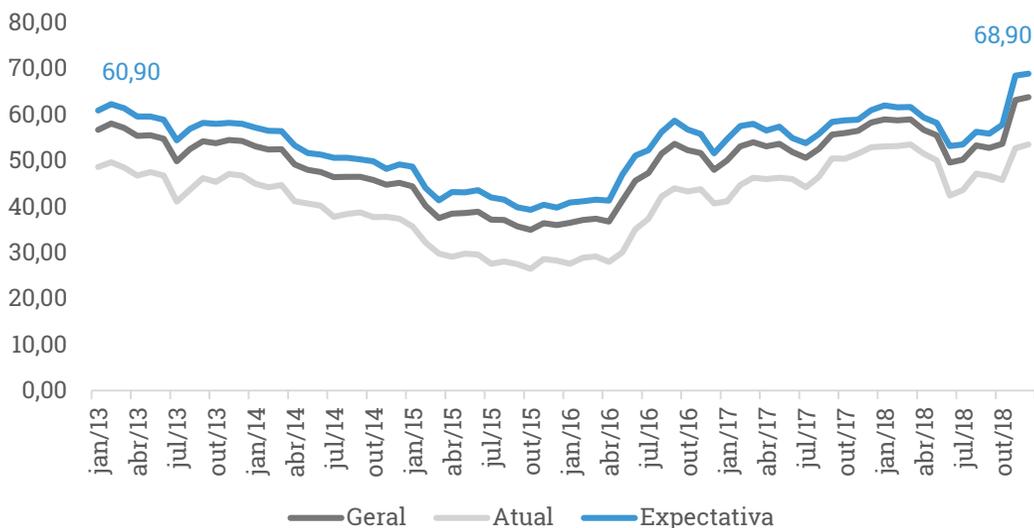


Tomando o DI de 1 ano como uma proxy para o nível geral de juros, pode-se observar que estamos muito próximos dos níveis mínimos de juro futuro dos últimos 5 anos.

Entendemos que tais níveis refletem o ambiente de estabilidade na inflação esperada, bem como o otimismo em relação à aprovação de reformas necessárias para o controle fiscal, entre as principais delas a reforma da Previdência.

# Cenário Macroeconômico

## Confiança do Empresário Industrial<sup>1</sup>



O nível atual do índice de Confiança do Empresário Industrial encontra-se na máxima dos últimos 5 anos, sinalizando um ambiente cada vez mais propício para a retomada dos investimentos, tanto em capacidade de produção como para a renovação dos estoques.

## Vendas Reais no Varejo - Índice (Média 2014 = 100)<sup>2</sup>



Apesar do aumento de 15,13% nas vendas reais do varejo ampliado em relação à mínima dos últimos 5 anos (em setembro de 2016), ainda observamos um aumento potencial de 10,90% em relação à máxima (agosto de 2013).

# Resultado do Fundo



# Resultado do Fundo

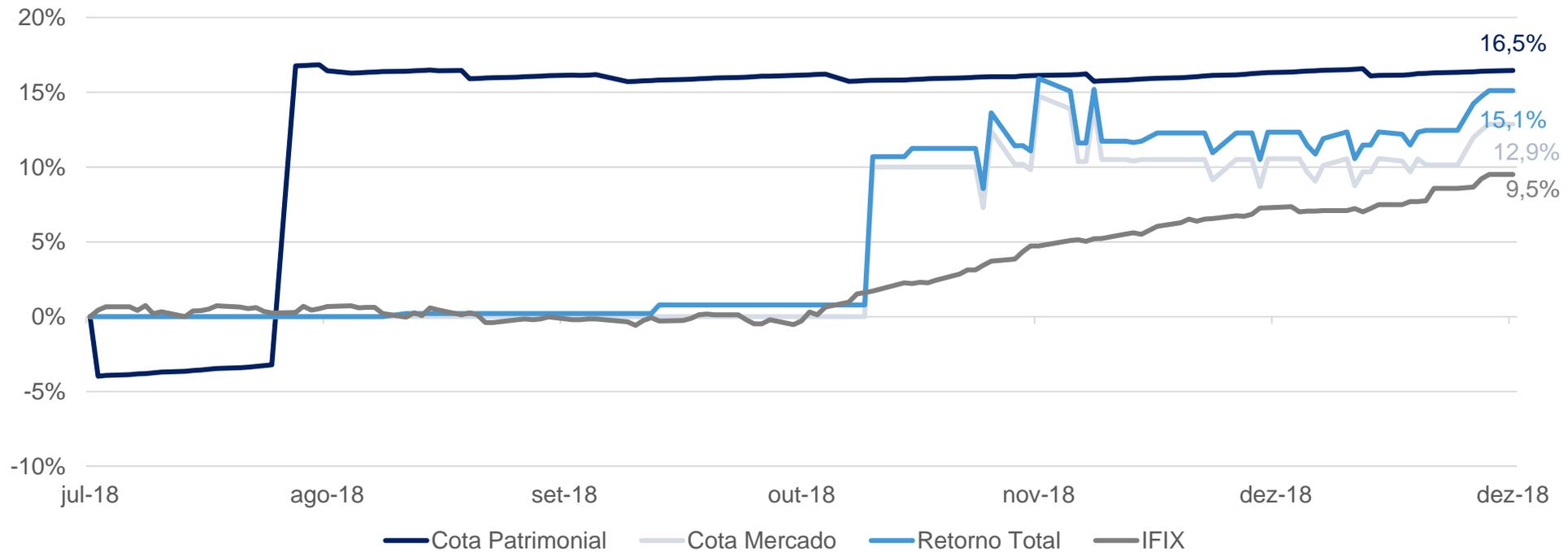
## Resultado e Distribuição de Rendimentos

<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>3T2018</b>	<b>4T2018</b>	<b>2018</b>	<b>12 meses</b>
<b>Receitas</b>	<b>2.601.199</b>	<b>3.497.262</b>	<b>6.098.461</b>	<b>6.098.461</b>
Receita Imobiliária	1.758.756	3.205.524	4.964.280	4.964.280
Receitas FII	0	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	842.443	291.738	1.134.181	1.134.181
<b>Despesas</b>	<b>-315.189</b>	<b>-194.857</b>	<b>-510.047</b>	<b>-510.047</b>
Despesas Operacionais	-315.189	-194.857	-510.047	-510.047
Reserva de contingência	0	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>2.286.009</b>	<b>3.302.405</b>	<b>5.588.414</b>	<b>5.588.414</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>2.286.009</b>	<b>3.302.405</b>	<b>5.588.414</b>	<b>5.588.414</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,46</b>	<b>0,67</b>	<b>0,56</b>	<b>0,56</b>
<b>% Distribuição</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Quantidade de Cotas**                      **1.651.517**

# Resultado do Fundo

## Variação Histórica da Cota – XP Industrial FII e IFIX



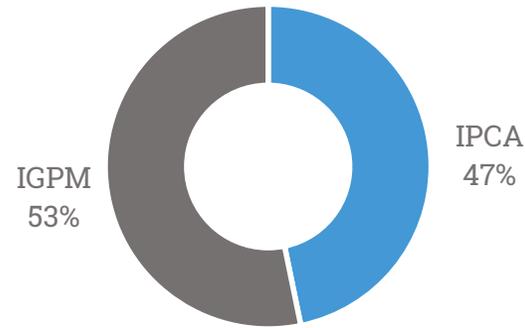
	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Retorno Total	IFIX
<b>Varição desde IPO</b>	16,5%	12,9%	15,1%	9,5%

# Portfolio

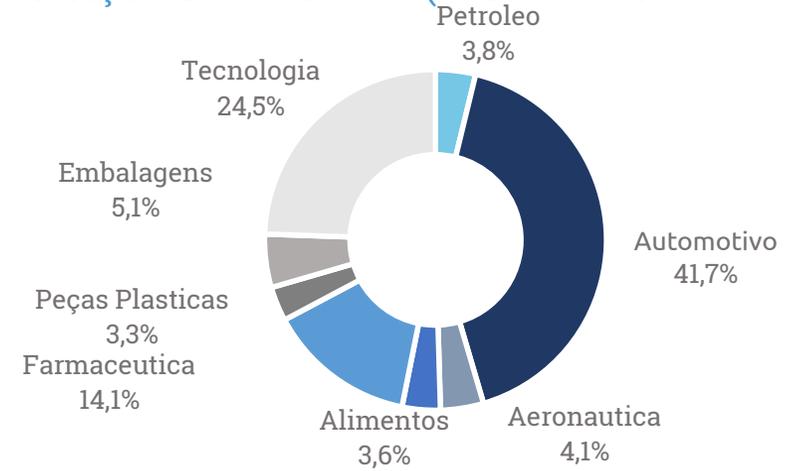


# Portfólio

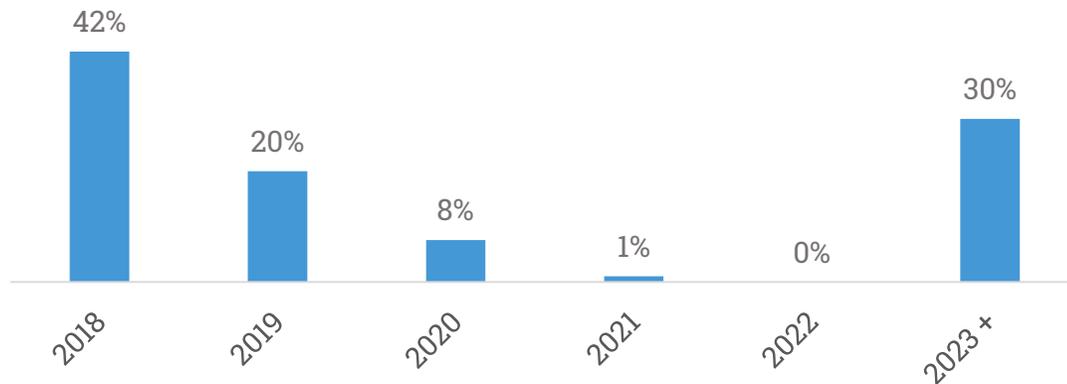
## Índice de reajuste (% da receita imobiliária)



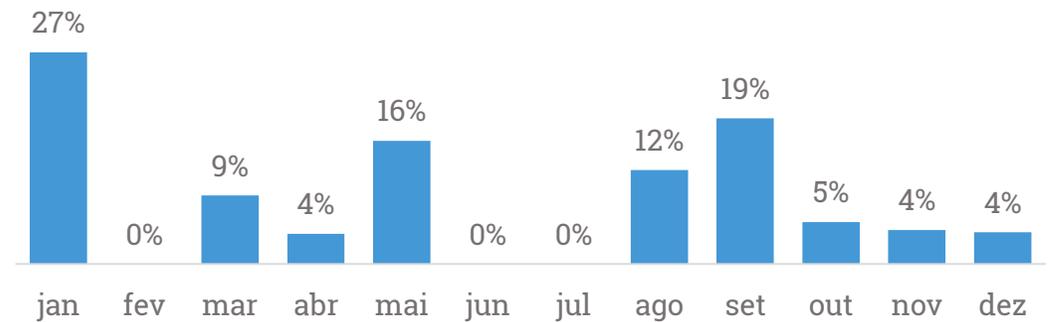
## Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



## Data de revisional dos contratos



## Mês de reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

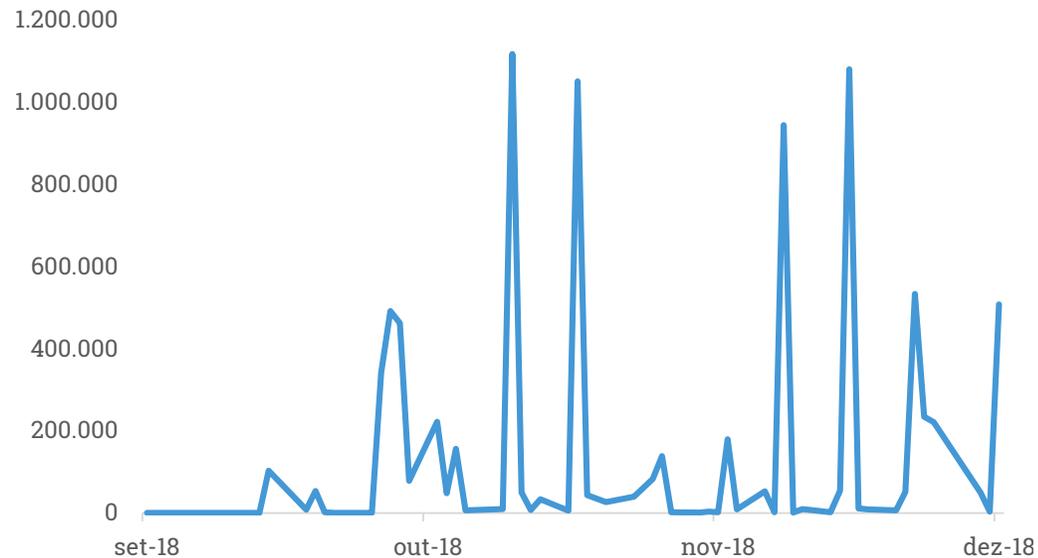


# Mercado de Capitais



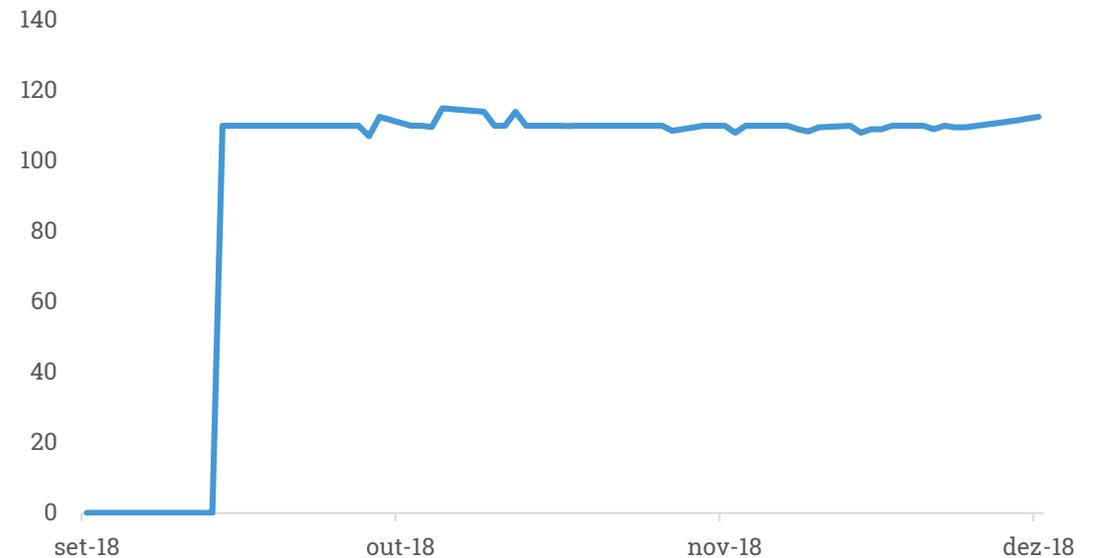
# Performance da Cota

## Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



O volume de negociações do XP Industrial no 4º trimestre de 2018 foi R\$ 8,551 milhões, com média diária de R\$ 171 mil. Vale mencionar que o Fundo ficou com período de *lock up* de 90 dias nas negociações das cotas no mercado secundário

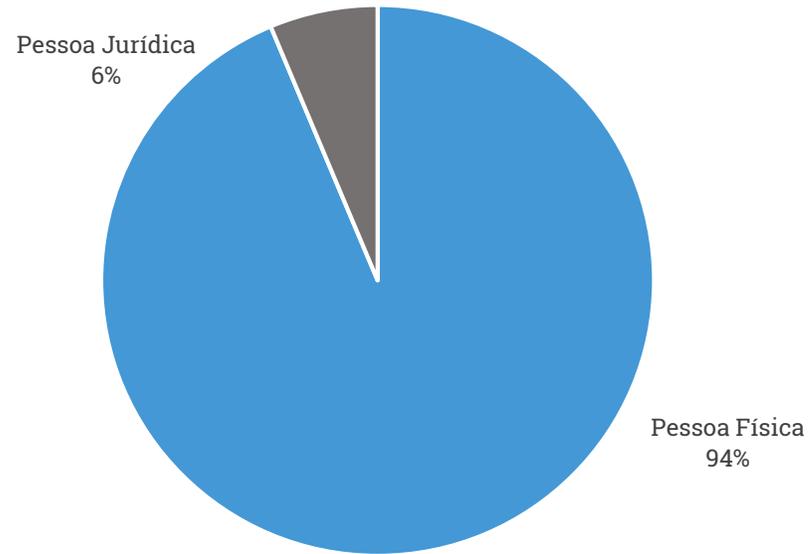
## Cotação XPIN11(R\$)



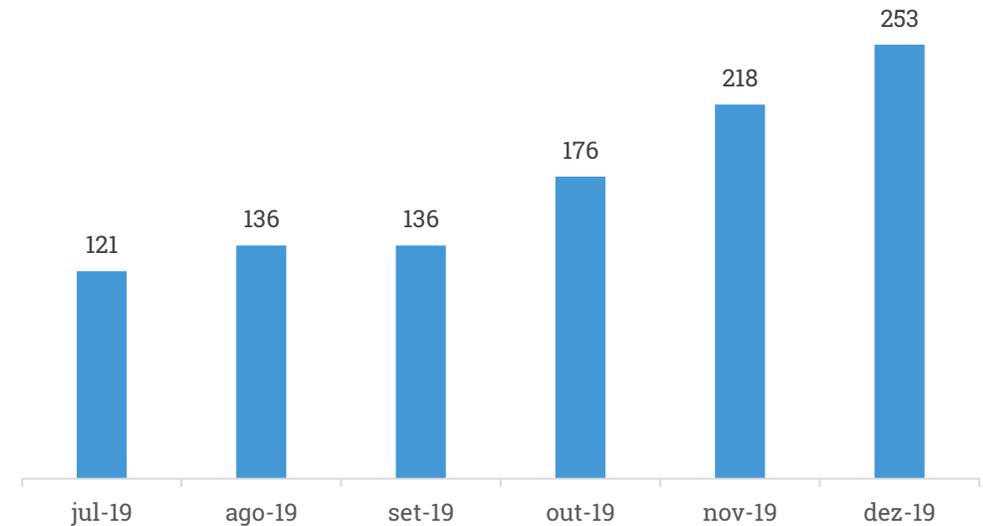
O XP Industrial teve o seu IPO em julho/2018 com cota ao preço de R\$100,00. No quarto trimestre de 2018, a cota fechou em R\$ 112,50, o que representa uma valorização de 12,50% para o período apresentado.

# Base de Cotistas

## Perfil de Investidor



## Quantidade de Cotistas



Desde o IPO do fundo em julho/2018 o perfil de investidor do XP Industrial sofreu poucas alterações, com a proporção de investidores pessoas físicas mantendo o percentual próximo a 94%. O Fundo atingiu no fechamento do trimestre 253 cotistas, mais do que dobrando o número de investidores em relação ao IPO.

Sobre o XP Industrial



## 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, m <sup>2</sup>	<b>1.814</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, m <sup>2</sup>	<b>2.866</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, m <sup>2</sup>	<b>3.574</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, m <sup>2</sup>	<b>2.693</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, m <sup>2</sup>	<b>506</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, m <sup>2</sup>	<b>3.091</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, m <sup>2</sup>	<b>8.737</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, m <sup>2</sup>	<b>6.678</b>
Vacância	<b>0,0%</b>

## 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, m <sup>2</sup>	<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, m <sup>2</sup>	<b>4.012</b>
Vacância	<b>0,0%</b>

## Sunningdale



Setor	<b>Peças Plasticas</b>
Início	<b>mar.14</b>
Venc.	<b>mar.23</b>
Condom.	<b>BM</b>
Módulo	<b>Camões - 39</b>
ABL, m <sup>2</sup>	<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, m <sup>2</sup>	<b>2.760</b>
Vacância	<b>0,0%</b>

## Althaia



Setor	<b>Farmaceutica</b>
Início	<b>abr.11</b>
Venc.	<b>set.23</b>
Condom.	<b>CEA</b>
Módulo	<b>Topázio - 16</b>
ABL, m <sup>2</sup>	<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, m <sup>2</sup>	<b>6.400</b>
Vacância	<b>0,0%</b>

## Bruker



Setor	<b>Farmaceutica</b>
Início	<b>mar.09</b>
Venc.	<b>fev.21</b>
Condom.	<b>BM</b>
Módulo	<b>Brahms - 3</b>
ABL, m <sup>2</sup>	<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, m <sup>2</sup>	<b>5.761</b>
Vacância	<b>0,0%</b>

# Glossário

---

**Área Locável:** Refere-se à soma de todas as áreas disponíveis para locação.

**CAGR:** Compound Annual Growth Rate, ou Taxa composta de crescimento anual.

**CAPEX:** Capital Expenditure, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um empreendimento.

**Custo de Ocupação:** Somatória das despesas de aluguel, encargos condominiais e impostos relacionados ao imóvel, como IPTU.

**Cap rate estabilizado:** É calculado com base na anualização da “Receita de Aluguéis”, acrescida de quaisquer “Outras Receitas” adicionais geradas pelo empreendimento – e.g, locação de espaços para antenas, mídia, etc... – do mês imediatamente posterior àquele em que a taxa de ocupação física alcançar 100,0% (cem por cento), dividida pelo preço de compra do ativo imobiliário.

**Despesas com Aquisição:** Consubstanciam o imposto de transmissão de bens imóveis, os custos cartorários e, eventualmente, os serviços prestados por assessores legais e/ou despachantes com o objetivo de garantir a efetiva transferência da propriedade para o Fundo. Estas custas são estimativas e, portanto, estão sujeitas à variação para um valor superior ou inferior.

**Inadimplência:** É a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mesmo mês.

**Lease-up:** Consiste no prazo estimado para locação integral de determinado empreendimento.

**Net Operating Income ou NOI:** Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do empreendimento (aluguel e outras receitas comerciais) menos os custos operacionais do empreendimento (auditorias, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, etc).

**NOI Caixa:** NOI do empreendimento já descontada a inadimplência líquida do período.

**Taxa de Ocupação:** ABL total alugado dividido pela ABL total.

# Contato

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

Site de Relações com Investidores:  
<http://www.xpasset.com.br/xpin/>

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.

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

