XP Industrial FII

Outubro.2018

asset management / XPIN11



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

190.462.389

Número de Cotistas

136

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 do aluguel pago pela empresa Litens, conforme estabelecido em contrato.

O processo de aquisição dos ativos do pipeline foi concluído no dia 29 de Outubro, procedendo assim com a alocação integral dos recursos captados.

Além disso, vale destacar a renegociação do prazo de vigência das locações com a Smart, tendo sido formalizado na mesma data acima os aditivos para prorrogar os respectivos vencimentos dos contratos para junho de 2032.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R$ 0,61 por cota comunicada, será realizada até o dia 25/11/18 para os detentores de cotas do Fundo em 31/10/18. Esse montante refere-se ao resultado financiero 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	out-18	2018	12 meses
Receitas [1]	**1.253.058**	**3.854.256**	**3.854.256**
Receita de Locação	966.748	2.725.504	2.725.504
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	286.310	1.128.753	1.128.753
Despesas [2]	**-245.633**	**-560.822**	**-560.822**
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-61.385	-353.469	-353.469
Fundo de Reserva	-12.349	-35.454	-35.454
Reserva de Resultado	-171.899	-171.899	-171.899
Resultado Líquido	**1.007.425**	**3.293.435**	**3.293.435**
Rendimento Distribuído	**990.370**	**2.272.692**	**2.272.692**
Resultado Acum. por Cota	**0,61**	**28.557,68**	**28.557,68**

(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.

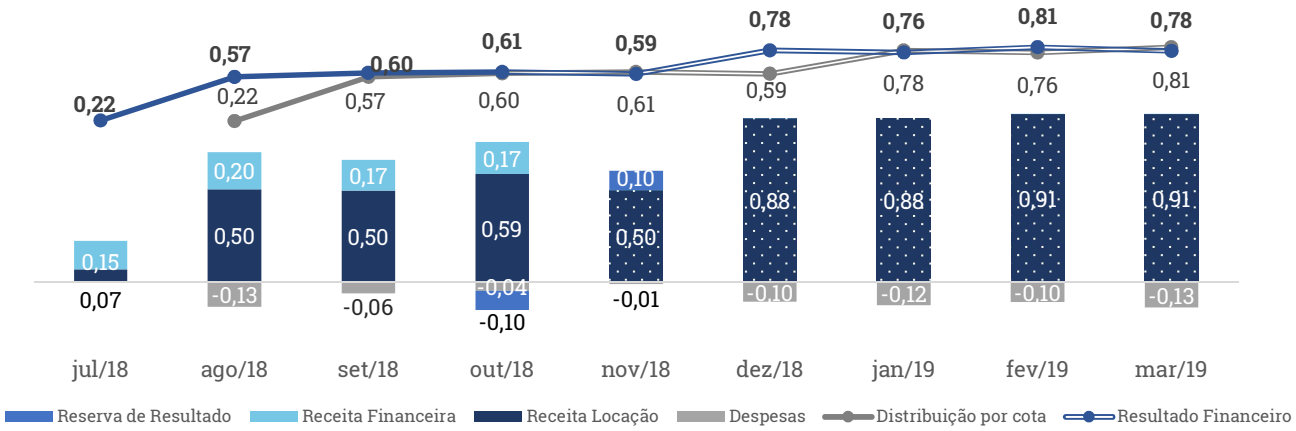
Para maiores informações sobre o Fundo, envie *uma menssagem* para o **Canal do Investidor** no e-mail: **ri@xpasset.com.br**.

XP Industrial FII

Outubro.2018

asset management / XPIN11

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



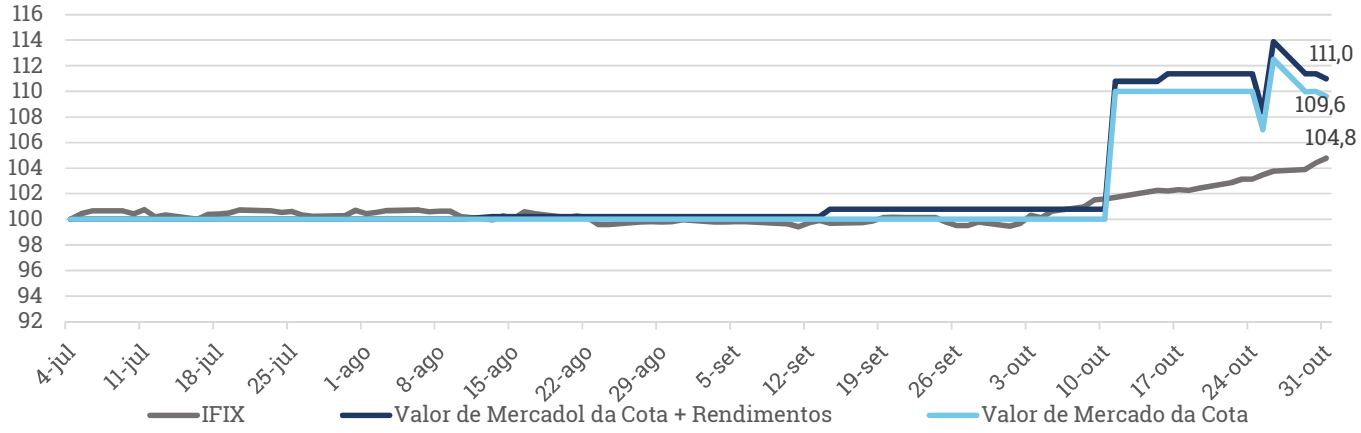
Rentabilidade

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	out-18	2018	12M
Valor Patimonial da Cota	115,3	110,7	110,7
Valor Mercado da Cota	109,6	109,6	109,6
Ganho de capital bruto	9,60%	9,60%	9,60%
Distribuição bruta	0,55%	1,26%	1,26%
Retorno Total Bruto	**10,15%**	**10,86%**	**10,86%**
IFIX	**5,01%**	**4,78%**	**4,78%**
Retorno vs IFIX	**5,14%**	**6,07%**	**6,07%**

Evolução do Valor da Cota



Notas:

1. O valor patrimonial da cota considera a reavaliação dos ativos.

2. 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.

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

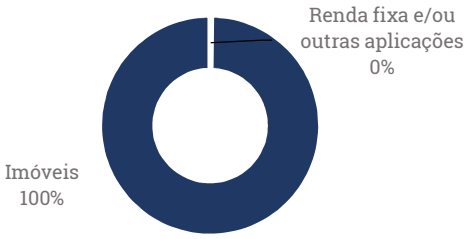
XP Industrial FII

Outubro.2018

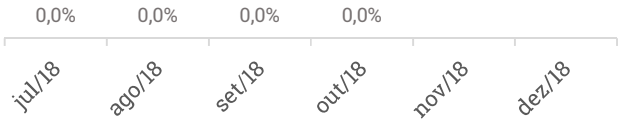
XPIN11

Portfólio

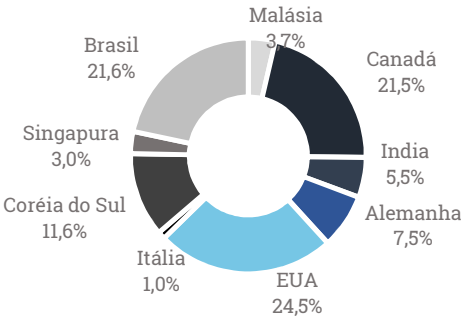
Investimento por classe de ativo



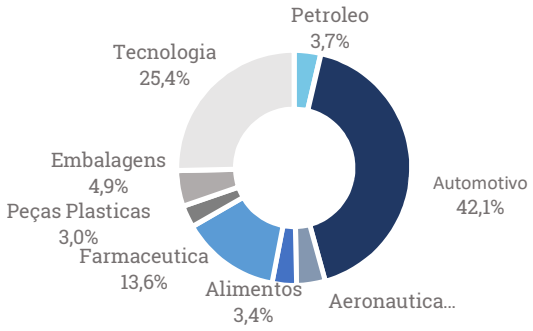
Evolução da vacância física



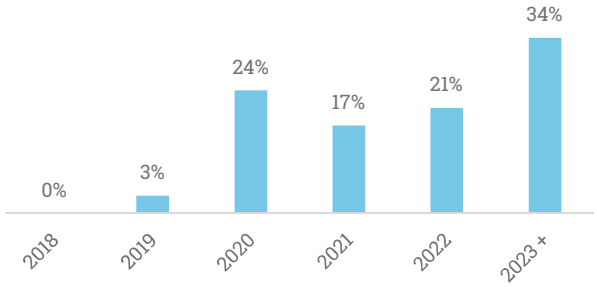
País sede dos locatários



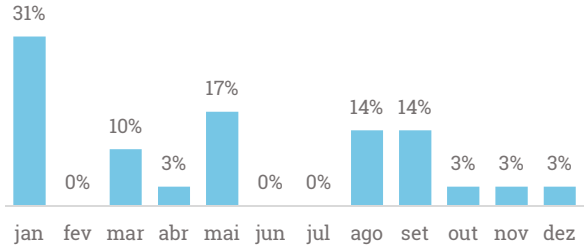
Setor de atuação dos locatários



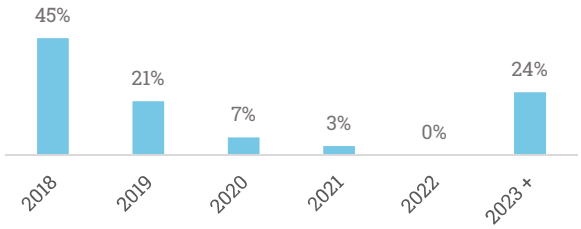
Vencimento dos contratos



Mês de reajuste dos contratos



Data de revisional dos contratos



Índice de reajuste dos contratos



Notas:

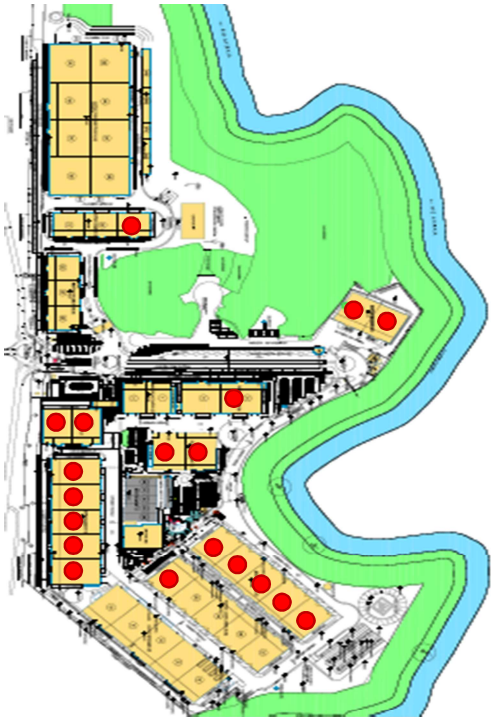
1. Considera apenas os ativos já adquiridos pelo Fundo. Não considera os ativos em diligência
2. Considera o recebimento do aluguel nominal integral, sem provisões de inadimplência ou atrasos
3. Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsquente à data de reajuste informada
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 à partir do 36º mês anterior ao vencimento contratual

Portfólio

CEA - Centro Empresarial Atibaia



BM - Condomínio Barão de Maua



Ativos Adquiridos					
Cond.	**Locatário**	**ABL m²**	**Venc.**	**Índice**	**ABL %**
CEA	Althaia	4.574	abr-28	IPCA	6,7%
CEA	Global	2.627	abr-21	IPCA	3,9%
CEA	SPLack	3.574	jun-20	IPCA	5,3%
CEA	Smart	6.400	jun-32	IGPM	9,4%
CEA		**17.175**			**25,3%**
BM	APS	2.693	jan-21	IPCA	4,0%
BM	Recordati	506	mar-24	IPCA	0,7%
BM	Hannon	8.737	nov-20	IPCA	12,9%
BM	Litens	3.091	mai-21	IPCA	4,6%
BM	Norma	6.678	ago-20	IGPM	9,8%
BM	Petronas	2.654	fev-19	IGPM	3,9%
BM	SMP	4.012	set-21	IPCA	5,9%
BM	Sunningdale	2.085	mar-23	IPCA	3,1%
BM	Viskase	2.693	jul-22	IPCA	4,0%
BM	Bruker	3.142	fev-21	IGPM	4,6%
BM	COOPER	8.627	dez-27	IGPM	12,7%
BM	THC	5.761	dez-22	IGPM	8,5%
Barão		**50.679**			**74,7%**
Portfólio		**67.854**			**100,0%**

Resumo do portfolio

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

Ativos Imobiliários do Portfólio

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.	**BM**
Módulo	**Da Vinci - 21**
ABL, m²	**2.693**
Vacância	**0,0%**

Recordati



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

Litens



Setor	**Automotivo**
Início	**jun.11**
Venc.	**mai.21**
Condom.	**BM**
Módulo	**Matisse - 16**
ABL, m²	**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, m²	**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, m²	**6.678**
Vacância	**0,0%**

Ativos Imobiliários do Portólio (cont.)

Petronas



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

SMP



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

Sunningdale



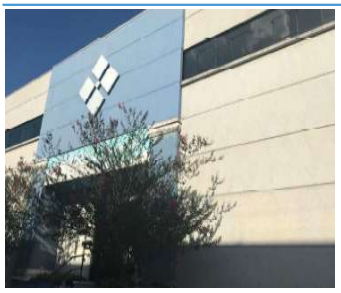
Setor	Peças Plasticas
Início	mar.14
Venc.	mar.23
Condom.	BM
Módulo	Camões - 39
ABL, m²	2.085
Vacância	0,0%

Viskase



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

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.32
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%

Ativos Imobiliários do Portfólio (cont.)

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.

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