XP Industrial FII

Setembro 2020

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
Julho de 2018

CNPJ
28.516.325/0001-40

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação
FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Código B3
XPIN11

Código ISIN
BRXPINCTF004

Gestor
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador
Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração
De. 0,75%-0,60% a.a., em regra de cascata, sobre o valor de mercado do Fundo, conforme previsto no regulamento.

Patrimônio Líquido
R$ 730.186.380

Número de Cotistas
33.705

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 possui 90 módulos nos condomínios empresariais CEA, Barão de Mauá, Gaia, Jundiaí I e Jundiaí II, localizados nas cidades de Atibaia/SP, Jarinu/SP e Jundiaí/SP.

O resultado de R$ 0,67 por cota para o mês de setembro de 2020 decorreu, em linhas gerais, dos seguintes eventos: (a) recebimento de 100% do valor de locação devido ao Fundo; (b) antecipação do pagamento dos aluguéis por 4 locatários, cuja representatividade na Receita de Locação mensal ordinária do Fundo é de 14,0%; e (c) pagamento do aluguel que estava inadimplente pela locatária Sunningdale, que rescindiu recentemente o contrato de locação com o Fundo, conforme reportado no relatório gerencial de julho de 2020.

No mercado secundário, o volume de negociação da cota com o *ticker* XPIN11 foi de R$ 43,9 milhões (média diária de R$ 2,1 milhões), um crescimento de cerca de 11% no volume de negociações em relação ao mês anterior.

Para as áreas vagas, a equipe comercial da BBP e o Gestor estão engajados na prospecção de potenciais locatários.

Por fim, a Gestora está atenta ao mercado na busca por oportunidades para novos investimentos e também aos efeitos da grave crise econômica e sanitária do COVID-19 na economia e nas operações dos locatários.

Distribuição de Rendimentos

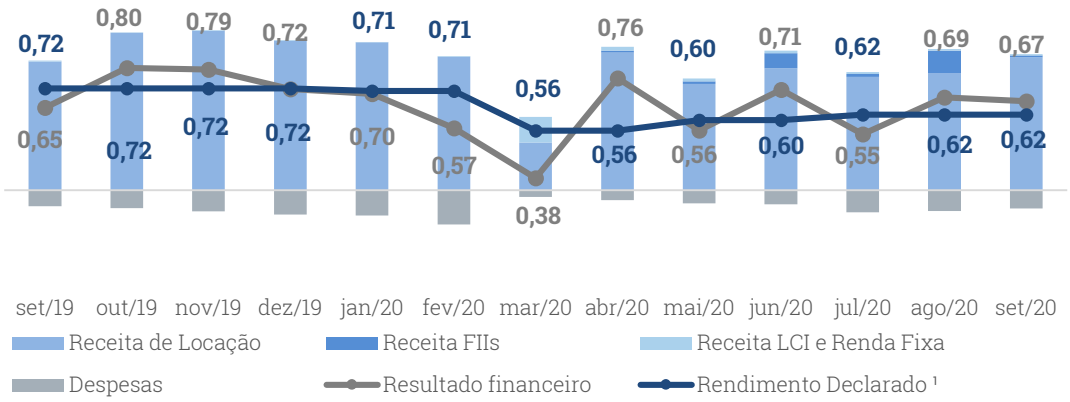
A distribuição de R$ 0,62 por cota foi comunicada no dia 16/10/2020 aos detentores da cota com *ticker* XPIN11 e programada para o pagamento no dia 23/10/2020.

A distribuição no semestre deve ser superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, de forma a evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Fluxo Financeiro	set-20	2020	12 meses
Receitas[1]	**5.109.798**	**35.892.883**	**41.710.650**
Receita de Locação	4.983.472	32.644.603	38.441.337
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	76.964	1.789.159	1.789.159
Receita LCI e Renda Fixa	49.361	1.459.121	1.480.154
Despesas[2]	**-684.337**	**-4.687.233**	**-5.475.777**
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-684.337	-4.687.233	-5.475.777
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	**4.425.461**	**31.205.650**	**36.234.873**
Rendimento Distribuído	**4.083.672**	**30.627.580**	**35.336.558**
Resultado por Cota	**0,67**	**5,59**	**7,89**
Rendimento por Cota	**0,62**	**5,60**	**7,76**
Saldo Acum. YTD p/ Distribuição[3]		**0,18**	

[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 do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. [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 B³, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Fundo de Reserva: reserva para um evento incerto no futuro. Rendimento declarado no 5º dia útil anterior à data de distribuição de rendimento. [3]Vide regulamento do fundo, artigo 63, para entendimento do tratamento do resultado não distribuído. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



¹ Rendimento Declarado: rendimento a ser pago até o dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo

Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação (R$'000)

Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPIN11. Ocorreram 382.862 negociações no período, movimentando um volume de R$ 43,9 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R$ 2,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R$ 115,3 por cota.

XPIN FII	set-20	2020	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	43.941.625	533.265.879	681.618.802
Número de Negócios	382.862	4.496.188	5.638.570
Giro (% total de cotas)¹	5,8%	86,6%	127,4%
Valor de mercado			759.167.828
Quantidade de cotas			6.586.568

Fontes: B3 / Bloomberg.
¹ Cálculo realizado considerando a média móvel no período.

Rentabilidade

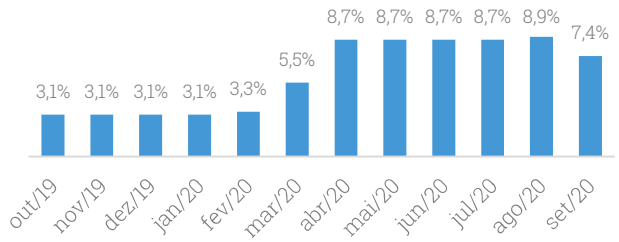
O ganho de capital bruto é calculado com base na variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, não sendo considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. A distribuição bruta é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos em 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-20	2020	12M
Valor Patrimonial da Cota	110,86	108,37	109,99
Valor Mercado da Cota	115,26	123,17	125,90
Ganho de capital bruto	-0,08%	-35,97%	1,48%
Distribuição bruta	0,54%	3,11%	6,83%
Retorno Total Bruto	**0,46%**	**-32,86%**	**8,31%**
IFIX	**0,47%**	**-12,60%**	**4,14%**
Retorno vs IFIX	**-0,01%**	**-20,25%**	**4,18%**

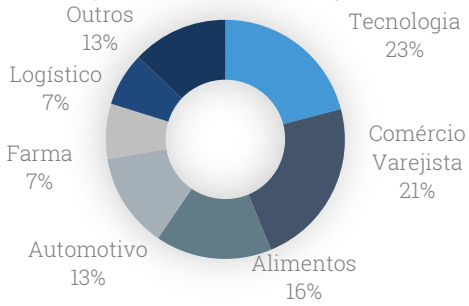
Portfólio

Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



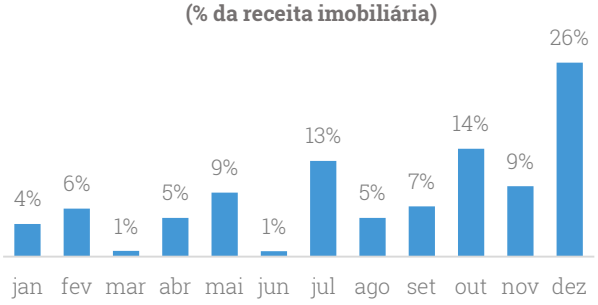
* 2% da vacância física conta com um prêmio de locação de 12 meses da BBP, até 31 de março de 2021, podendo se encerrar com a entrada de novos locatários nos módulos.

Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária)

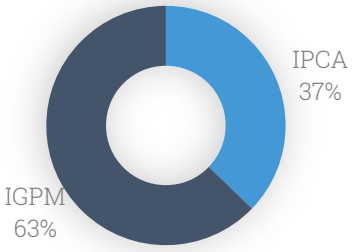


*O gráfico acima exclui o prêmio de locação da BBP pago sobre parte das áreas vagas.

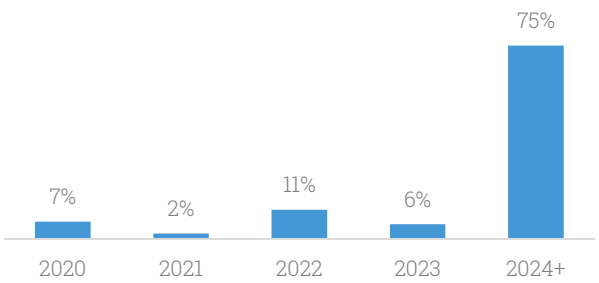
Mês de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)



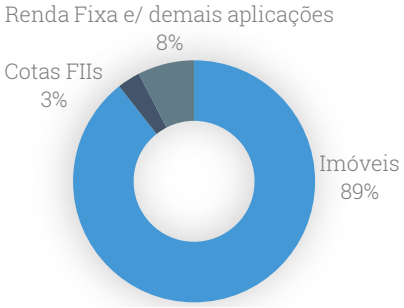
Índice de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)



Investimento por Classe de Ativo
(% dos ativos)



Ativos Imobiliários (01/02)

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
BM	APS	21	2.693	mar-25	IPCA	1,1%
BM	Vago	27 B	506	N.A.	N.A.	0,2%
BM	Hannon	27 A	1.985	dez-22	IPCA	0,8%
BM	Hannon	28 A	2.030	dez-22	IPCA	0,8%
BM	Hannon	34	2.361	dez-29	IPCA	1,0%
BM	Hannon	35	2.361	dez-29	IPCA	1,0%
BM	Litens	16	3.115	fev-22	IPCA	1,2%
BM	Norma	17 B	928	ago-20	IGPM	0,4%
BM	Norma	18 A	2.252	ago-20	IGPM	0,9%
BM	Norma	19	2.666	ago-20	IGPM	1,1%
BM	Litens	15A1	1.194	nov-22	IPCA	0,5%
BM	Vago	15A2	1.460	N.A.	N.A.	0,6%
BM	Vago	17 A	1.347	N.A.	N.A.	0,6%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	1,1%
BM	Vago	39	2.085	N.A.	N.A.	0,9%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	1,1%
BM	Bruker / SMP	3	3.141	fev-21	IGPM	1,3%
BM	Vago	7	2.866	N.A.	N.A.	1,2%
BM	Vago	8	2.866	N.A.	N.A.	1,2%
BM	Vago	9	2.895	N.A.	N.A.	1,2%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	1,2%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	1,2%
BM	Intercos	36	2.085	mar-23	IPCA	0,9%
BM	Intercos	37	2.063	mar-23	IPCA	0,9%
BM	Intercos	38	2.085	mar-23	IPCA	0,9%
BM	Hannon	4	3.109	dez-22	IPCA	1,3%
Barão			**59.211**			**24,5%**
Jundiaí II	Brasilata	1-01	7.803	abr-35	IPCA	3,2%
Jundiaí II	Brasilata	1-02	7.888	abr-35	IPCA	3,3%
Jundiaí II	Brasilata	3	12.335	abr-35	IGPM	5,1%
Jundiaí II	Kisabor	2	15.406	set-25	IGPM	6,4%
Jundiai II			**43.431**			**18,0%**

Condomínios BBP

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	0,8%
CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	1,1%
CEA	Althaia	21	2.627	nov-24	IPCA	1,1%
CEA	Smart	2	2.776	out-27	IPCA	1,1%
CEA	Smart	3	2.486	out-27	IPCA	1,0%
CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	0,7%
CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	0,7%
CEA	Smart	4	2.140	jun-32	IGPM	0,9%
CEA	Smart	5	2.119	jun-32	IGPM	0,9%
CEA	Smart	6	2.140	jun-32	IGPM	0,9%
CEA	Constanta	9	1.865	mar-28	IPCA	0,8%
CEA	Constanta	10	1.003	mar-28	IPCA	0,4%
CEA	Constanta	11 A	1.229	mar-28	IPCA	0,5%
CEA	Open Labs	11 B	433	out-20	IPCA	0,2%
CEA	Global	8 A	830	out-22	IPCA	0,8%
CEA			**28.797**			**11,9%**
Gaia	Mcassab	4	2.987	dez-39	IGPM	1,2%
Gaia	Mcassab	5	2.987	dez-39	IGPM	1,2%
Gaia	Mcassab	6	3.384	dez-39	IGPM	1,4%
Gaia	Mcassab	7	3.384	dez-39	IGPM	1,4%
Gaia	Centauro	1	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	2	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	3	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	4	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	5	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	6	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	7	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	8	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	9	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	10	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	11	2.866	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Centauro	12	2.895	dez/27	IGPM	1,2%
Gaia	Natural One - Atípico	4	2.895	jul/28	IPCA	1,2%
Gaia	Natural One - Atípico	5	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
Gaia	Natural One - Atípico	6	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
Gaia	Natural One - Atípico	7	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
Gaia	Natural One - Atípico	8	2.866	jul/28	IPCA	1,2%
Gaia	Natural One - Atípico	9	2.895	jul/28	IPCA	1,2%
Gaia			**64.504**			**26,7%**

Ativos Imobiliários (02/02)

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
Jundiaí I	MAF	1 – A	1.109	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	MAF	2 – A	1.109	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	MAF	3 - A	1.109	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	Vago*	5 - A	1.109	N.A.	N.A.	0,5%
Jundiaí I	Vago*	8 - A	1.740	N.A.	N.A.	0,7%
Jundiaí I	Vago*	9 - A	1.109	N.A.	N.A.	0,5%
Jundiaí I	NT LOG	1 - B	1.715	ago-23	N.A.	0,7%
Jundiaí I	Sinal Verde	4 - A	1.148	abr-22	IPCA	0,5%
Jundiaí I	MD	6 - A	1.148	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	MD	7 - A	1.148	jul-23	IGPM	0,5%
Jundiaí I	Correios	2 - B	1.715	ago-23	IGPM	0,7%
Jundiaí I	Acer	3 - B	1.710	set-24	IGPM	0,7%
Jundiaí I	Compalead	1 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	2 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	3 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	4 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	5 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	6 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Compalead	12 - C	1.860	jul-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	7 - C	1.860	mar-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	8 - C	1.860	mar-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	9 - C	1.924	mar-24	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Polishop	1 - D	2.460	mar-24	IGPM	1,0%
Jundiaí I	Polishop	2 - D	2.460	mar-24	IGPM	1,0%
Jundiaí I	Polishop	3 - D	2.460	mar-24	IGPM	1,0%
Jundiaí I	Atlas	10 - C	1.856	out-20	IGPM	0,8%
Jundiaí I	Atlas	11 - C	1.856	out-20	IGPM	0,8%
Jundiaí I			**45.626**			**18,9%**
Portfólio			**241.570**			**100,0%**

*Cabe mencionar que cerca de 2% da vacância física do Fundo conta com um prêmio de locação de 12 meses da BBP, até 31 de março de 2021, podendo se encerrar com a entrada de novos locatários nos respectivos módulos.

Imagens dos Imóveis Adquiridos na 4ª emissão de cotas

Imagens dos Imóveis Gaia AR – Adquiridos na 4ª emissão

Imagens dos Imóveis Jundiaí I - Adquiridos na 4ª emissão

Imagens dos Imóveis Jundiaí II - Adquiridos na 4ª emissão

Resumo do portfólio

Condomínios	5	Inadimplência	0%
Módulos | Anexos performados	90	Vacância física	7,4%
Locatários	27	% de Contratos Atípicos	6%
Área Bruta Locável	241.570	% de Contratos Típicos	94%

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: 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 DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortx.com.br

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