XP Industrial FII

Novembro 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:
23/05/2018

CNPJ:
28.516.325/0001-40

Código Bovespa:
XPIN11

Patrimônio Líquido:
R$ 190.860.513

ISIN:
BRXPINCTF004

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

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
Vórtx DTVM Ltda.

Taxa e Administração:
7,25% sobre o Faturamento
(mínimo de R$25 mil/mês)

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 nasceu da parceria entre a XP Vista e a BBP - Brazilian Business Park. O fundo é detentor de 27 módulos nos condomínios empresariais, 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.

Os recursos captados foram integralmente alocados em 2 condomínios, 16 ativos e 27 módulos, onde temos 67.854m² de ABL devidamente locados.

Além disso, vale destacar a continuidade das renegociações 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$ 0,59 por cota comunicada, será realizada até o dia 25/12/18 para os detentores de cotas do Fundo em 30/11/18. Esse montante refere-se ao resultado financeiro apurado no mês anterior, incluindo uma locação paga de forma antecipadas durante o mês.

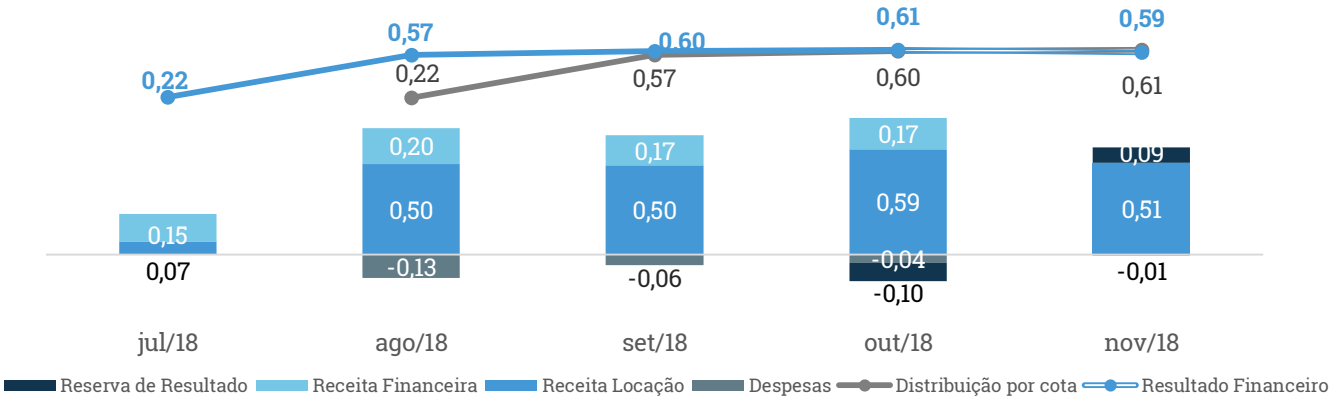
A distribuição no semestre será superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	nov-18	2018	12 meses
Receitas [1]	**842.336**	**4.696.592**	**4.696.592**
Receita de Locação	840.673	3.566.177	3.566.177
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.663	1.130.415	1.130.415
Despesas [2]	**132.059**	**-428.762**	**-428.762**
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-9.713	-363.182	-363.182
Fundo de Reserva	0	-35.454	-35.454
Reserva de Resultado	141.773	-30.126	-30.126
Resultado Líquido	**974.395**	**4.267.830**	**4.267.830**
Rendimento Distribuído	**1.006.882**	**3.279.574**	**3.279.574**
Resultado Acum. por Cota	**0,59**	**2,58**	**2,58**

(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.

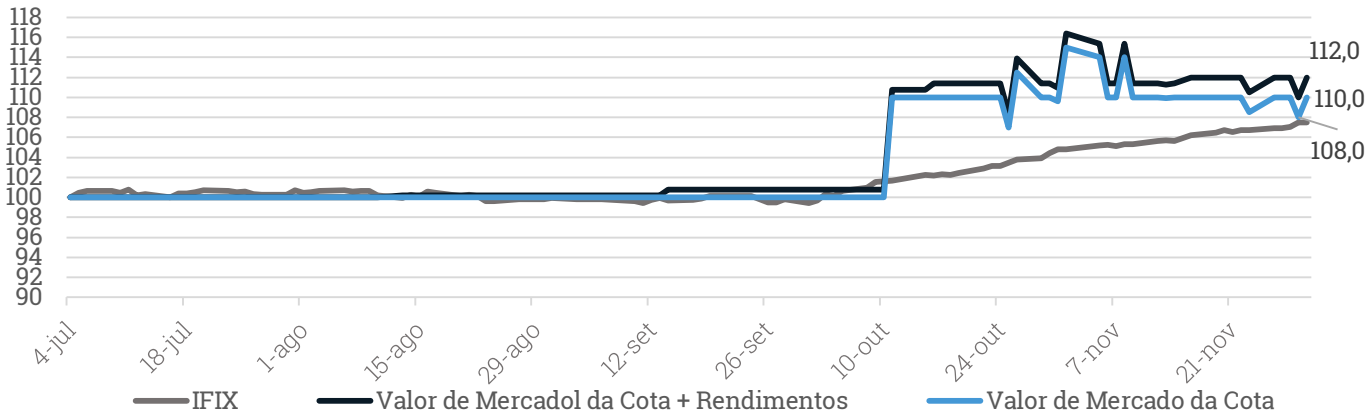
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, entre outros. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva de contingência para execução de obras de manutenção ou reparo nos imóveis do fundo.

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota



[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
Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

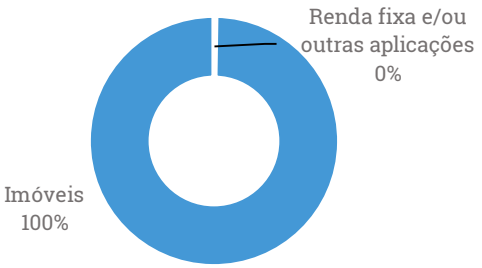
O ganho de capital bruto é calculado com base na variação do valor de mercado da cota no período para efeito de desinvestimento, não sendo considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. A distribuição bruta é calculada com base no fluxo de caixa dos rendimentos mensais recebidos em 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	nov-18	2018	12M
Valor Patimonial da Cota	115,6	111,2	111,2
Valor Mercado da Cota	110,0	110,0	110,0
Ganho de capital bruto	0,36%	10,00%	10,00%
Distribuição bruta	0,55%	1,81%	1,81%
Retorno Total Bruto	**0,92%**	**11,81%**	**11,81%**
IFIX	**2,59%**	**7,53%**	**7,53%**
Retorno vs IFIX	**-1,67%**	**4,28%**	**4,28%**

Portfólio

Investimento por Classe de Ativo
(% dos ativos)



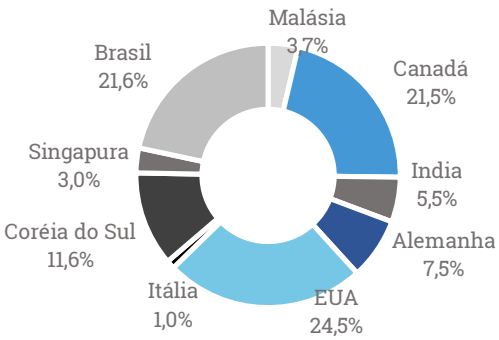
Fonte: XP Asset Management

Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



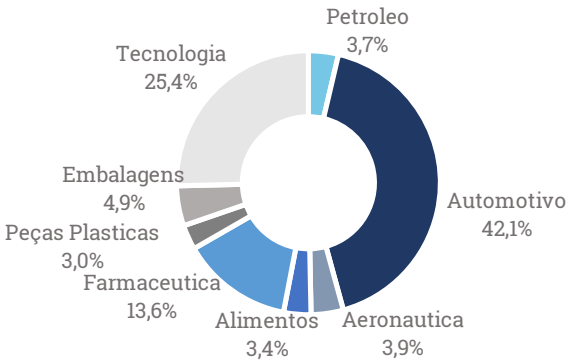
Fonte: XP Asset Management

País Sede dos Locatários
(% da receita imobiliária)



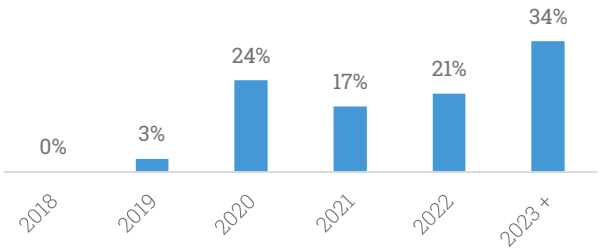
Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)



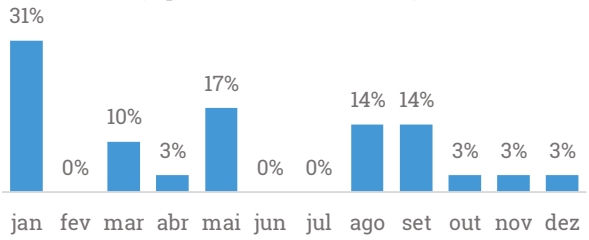
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% por número de contratos)



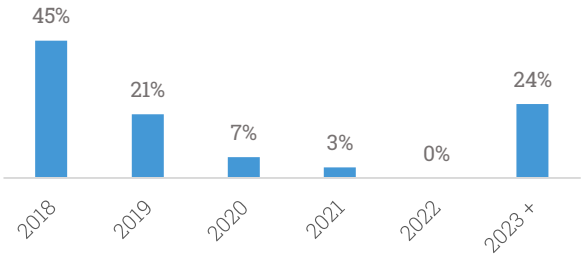
Fonte: XP Asset Management

Mês de Reajuste dos Contratos
(% por número de contratos)



Fonte: XP Asset Management

Data de Revisional dos Contratos
(% por número de contratos)



Fonte: XP Asset Management

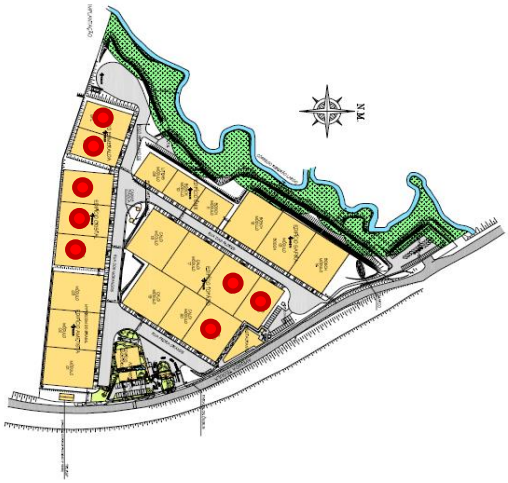
Índice de Reajuste dos Contratos
(% por número de contratos)



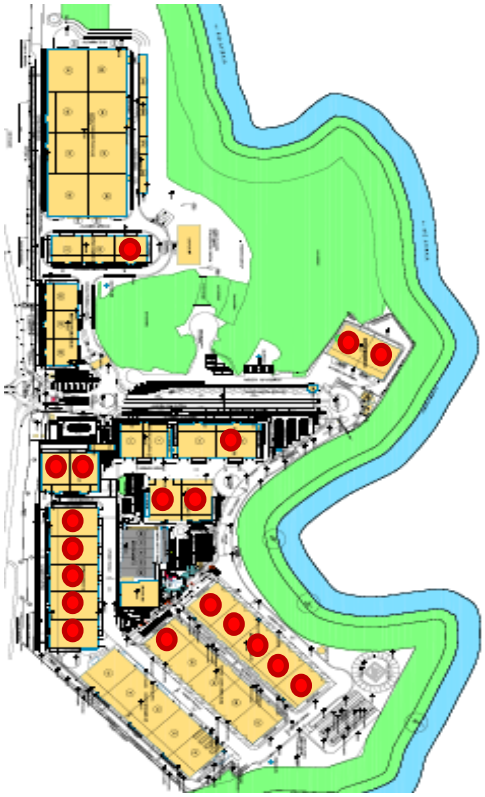
Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários

Atibaia, SP
CEA – Centro Empresarial Atibaia



Atibaia, SP
BM – Condomínio Barão de Mauá



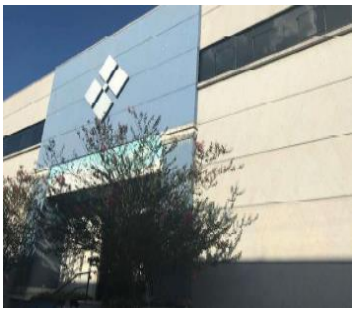
Ativos Adquiridos					
Cond.	**Locatário**	**ABL m²**	**Venc.**	**Índice**	**ABL %**
CEA	Althaia	4.574	abr-28	IPCA	6,7%
CEA	Global	2.627	abr-21	IPCA	3,9%
CEA	SPLack	3.574	jun-20	IPCA	5,3%
CEA	Smart	6.400	jun-32	IGPM	9,4%
CEA		**17.175**			**25,3%**
BM	APS	2.693	jan-21	IPCA	4,0%
BM	Recordati	506	mar-24	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%

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários

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 (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



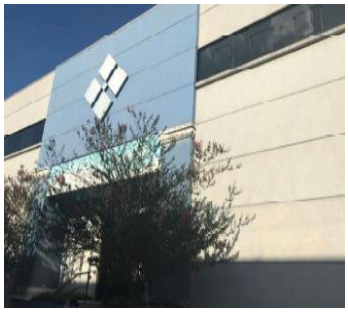
Setor	Peças Plasticas
Início	mar.14
Venc.	mar.23
Condom.	BM
Módulo	Camões - 39
ABL, m²	2.085
Vacância	0,0%

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 (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.

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.