



Apresentação Trimestral XP Industrial FII
1º Trimestre de 2021

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2021

O ano de 2020 fechou com uma retração do PIB de -4,1%¹ como resultado, em linhas gerais, dos graves efeitos da crise sanitária e econômica; entretanto, cumpre salientar que o último trimestre, diante de um contexto de contágio do COVID-19 mais controlado e de afrouxamento das políticas de isolamento social, apresentou sinais importantes de recuperação de diversos indicadores de atividade econômica, dentre eles, da produção industrial, do comércio varejista, de serviços e da geração de empregos. Este viés de otimismo, no entanto, não se sustentou por muito tempo no primeiro trimestre de 2021. O crescimento da disseminação do COVID-19 (segunda onda), acompanhado do aumento exorbitante do número de óbitos e da lentidão do programa de vacinação, acarretaram novamente a necessidade de implementação de políticas de isolamento social, trazendo consigo sérios desdobramentos econômicos e colocando em xeque a capacidade do governo de buscar soluções mais eficazes para o combate do vírus (negociação das vacinas, por exemplo) e para conter o agravamento do desequilíbrio fiscal. Ademais, com a disparada da inflação, o COPOM retomou a política de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 3,5% a.a.². Por fim, voltamos a destacar que a recuperação econômica dependerá basicamente da magnitude das reformas estruturais (administrativa e tributária, por exemplo) e da celeridade na aquisição e na produção de vacinas para imunização de parcela relevante da população brasileira.

No 1T21 o Fundo distribuiu um total de R\$1,86/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 6,7% considerando a cota de fechamento de março de 2021 (R\$110,70).

Perspectivas

Após o Fato Relevante publicado no dia 27/01/2021³, referente à aquisição de fração ideal de imóvel com 13.881,59 m² de área construída total (galpão + pátio), localizado em Extrema/MG e alugado 100,0% para a Acqualimp por 10 anos e na modalidade *sale-and-leaseback*, o Fundo fechou o 1T21 com 255 mil m² de ABL própria. A diversificação setorial, somada à qualidade creditícia do portfólio e à barreira de saída decorrente dos recursos empregados em benfeitorias, instalações e equipamentos pelos inquilinos, concedem ao Fundo estabilidade de parcela relevante de sua receita imobiliária, principalmente em cenários adversos como o atual, com a persistência da pandemia.

Em termos de liquidez financeira, o Fundo encerrou o trimestre com aproximadamente R\$ 47 milhões, resultado da soma entre as aplicações em fundos de renda fixa e as cotas de fundos imobiliários dos segmentos logístico e industrial. Entendemos que este valor seja suficiente para a manutenção e conservação do portfólio bem como para realizarmos aquisições estratégicas de galpões.

Em relação às movimentações de locatários (entradas e saídas dos imóveis investidos) realizadas neste trimestre, informamos que ocorreu o acréscimo de 2,1 p.p. na vacância física, passando de 7,8% em dezembro de 2020 para 9,9% em março de 2021. Os principais eventos locatícios a destacar no trimestre foram: (i) renovação do contrato da Bruker por mais 60 meses; (ii) renovação do contrato da Althaia por mais 120 meses (com permanência mínima de 4 anos); (iii) redução de 2.387 m² da área alugada pela Smart, passando de 11.662 m² para 9.275 m²; (iv) saída da Atlas Solística que ocupava 3.712 m²; e (v) saída da Open Labs que ocupava 433 m². Em relação às saídas de locatários, cabe ressaltar que, em virtude da pandemia, as empresas relacionadas acima adotaram medidas de otimização de custos e de reposicionamento estratégico que resultaram na entrega de áreas. Por outro lado, observa-se maior aquecimento do mercado nos últimos meses com o surgimento de algumas possibilidades de novas locações que estão em negociação, sendo que o mercado será tempestivamente comunicado em caso de conversão. Por fim, a equipe comercial da Gestora e da BBP seguem engajadas na prospecção de potenciais locatários.

Destques do Trimestre



Destques do 1º Trimestre de 2021



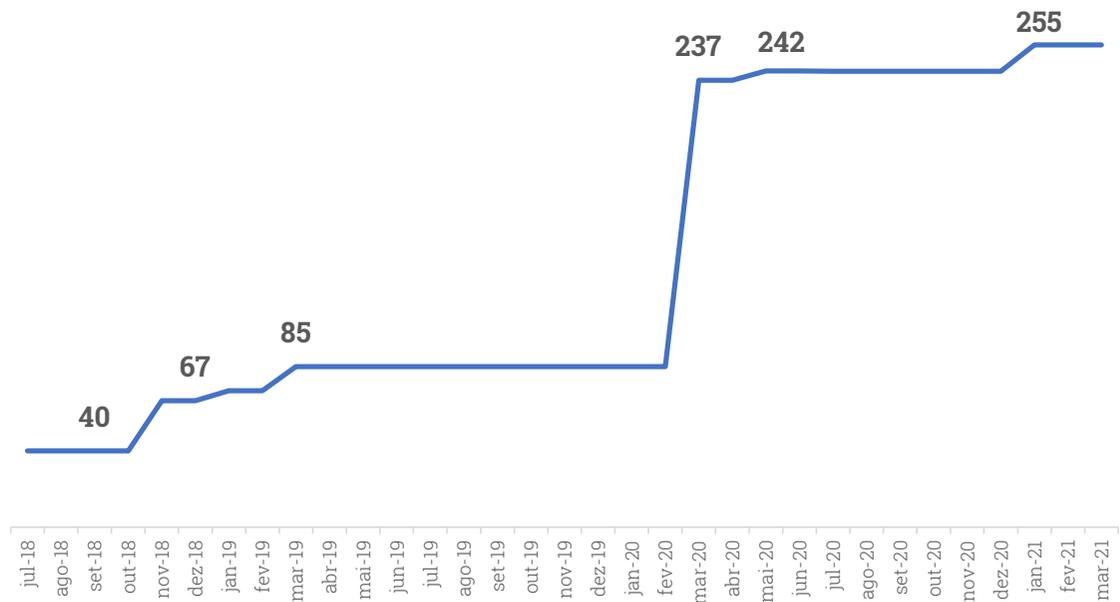
Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 255.452 m²

Vacância Física (% da ABL): 9,9%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,0%

Evolução ABL ('000 m²)



Com a aquisição em janeiro de 2021, pelo Fundo, do imóvel locado à Acqualimp na modalidade *sale-and-leaseback* (atípica), foi alcançada a ABL total de 255.452 m².

Fonte: XP Asset Management

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo

Histórico de Aquisições | Eventos

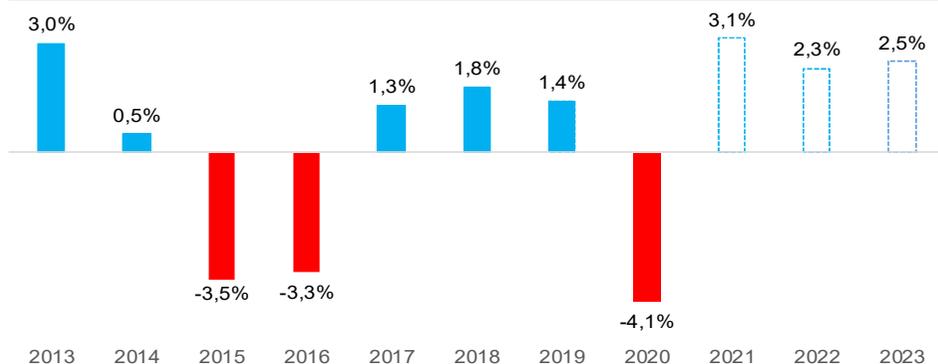


Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



O ano de 2020 fechou com uma retração do PIB de -4,1%¹, resultado dos severos impactos da crise sanitária e econômica ocasionada pelo COVID-19. Apesar das restrições que tivemos à mobilidade no primeiro trimestre por conta da segunda onda do COVID-19, a atividade econômica tem se mostrado muito mais resiliente do que se esperava anteriormente. Medidas de transferência de renda foram novamente aprovadas, como o Auxílio Emergencial, ainda que com um escopo reduzido em relação ao que foi realizado em 2020, na tentativa de remediar os efeitos da crise na parcela mais vulnerável da população. Além disso, destacamos a geração positiva de postos formais de trabalho no 1T21. As reformas estruturais (administrativa e tributária, por exemplo) e principalmente a aquisição/produção célere de vacinas são determinantes para suportar a recuperação econômica. A expectativa de 3,1%¹ de crescimento do PIB considera um segundo semestre sensivelmente melhor em 2021, com a consequente elevação do consumo interno e externo. Com relação ao cenário no exterior, destacamos que os EUA aprovou um importante pacote de incentivos fiscais e acelerou o seu processo de reabertura econômica diante da vacinação em bom ritmo. Na Europa, a situação é inversa, com atrasos na vacinação e com agravamento econômico da região, apesar de recentes sinais de melhoria.

Meta Selic – Histórico²



O COPOM segue com uma agenda mais cuidadosa em relação à crescente inflação, e na reunião do dia 05/05/21 confirmou as nossas expectativas de majoração de 75 pontos, com a Meta Selic alcançando 3,50% a.a.

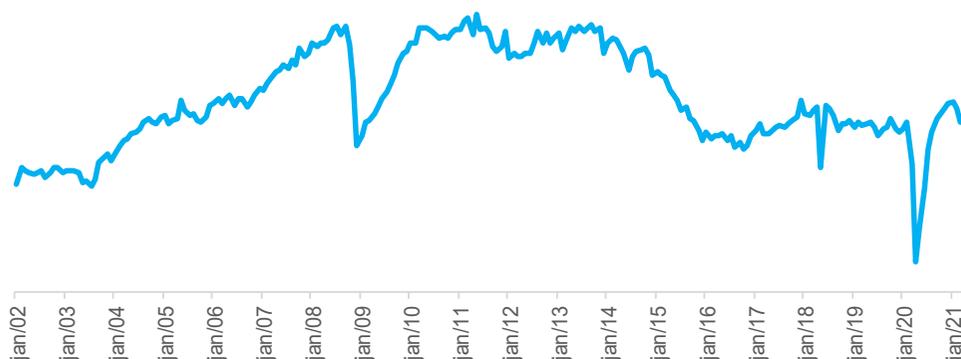
Com relação ao setor imobiliário, reforçamos nossa visão para 2021 e também para os próximos anos, de que a reduzida taxa básica de juros, em comparação ao histórico, permanecerá funcionando como mola propulsora de investimentos em estratégias específicas em virtude não somente do potencial de geração de retornos acima do CDI como também para fins de diversificação de carteira. A perspectiva de crescimento econômico dos próximos anos, aliada à permanência da taxa básica de juros em níveis relativamente baixos (ainda que a tendência seja de sua majoração), contribuirão para a possível continuidade desta dinâmica.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

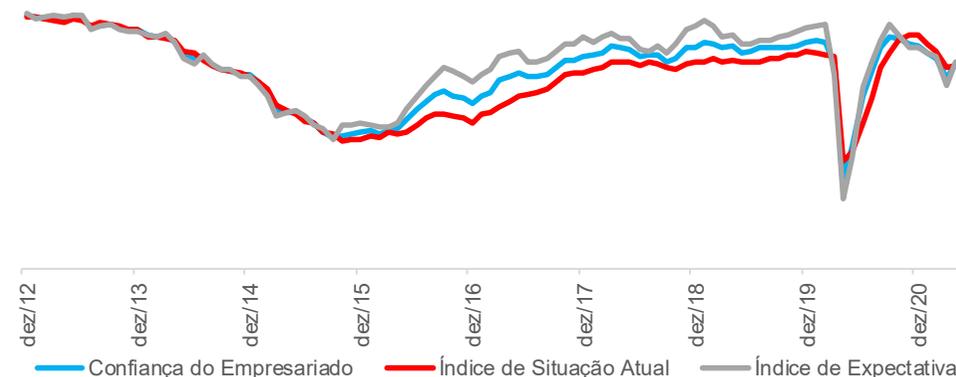
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Após fechar 2020 com alta acumulada de aproximadamente 41,3% em comparação com abril de 2020, o indicador caminhou lateralizado no início deste ano e fechou março de 2021 com uma queda de 2,54% em comparação ao mês anterior, embora tenha superado as expectativas do mercado, que esperava uma queda ainda maior. Dessa forma, podemos inferir que o lento processo de vacinação, combinado com o aumento substancial no número de infectados e de óbitos provocados pela COVID-19, geraram uma redução dos níveis de mobilidade da população, impactando a recuperação do nível de produção industrial e de serviços no 1T21. A expectativa é que o 2T21 apresente uma melhora no indicador, em razão da diminuição das restrições de circulação e com o aumento no número de vacinações.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



Após 6 quedas consecutivas, o indicador apresentou uma leve retomada em abril de 2021, em concomitância ao processo de reabertura comercial interno, após novas medidas restritivas tomadas nas últimas semanas para combate ao COVID-19. Além disso, acreditamos que a nova PEC Emergencial também contribuiu para uma melhora das expectativas do empresariado, o que corrobora com a continuidade de geração líquida de postos de trabalho, conforme podemos observar na próxima página.

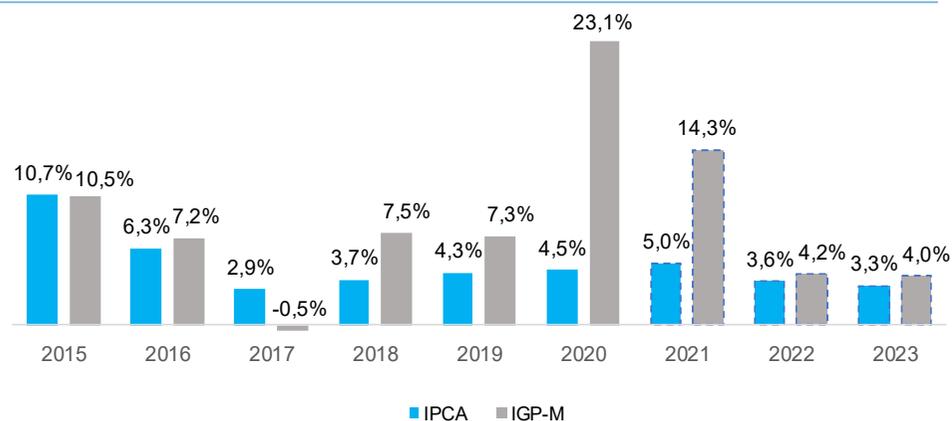
Por fim, o ritmo de vacinações e também a retomada das agendas estruturais, em prol do equilíbrio fiscal, serão determinantes para a retomada econômica e consequentemente da melhoria do Índice de Confiança Empresarial.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

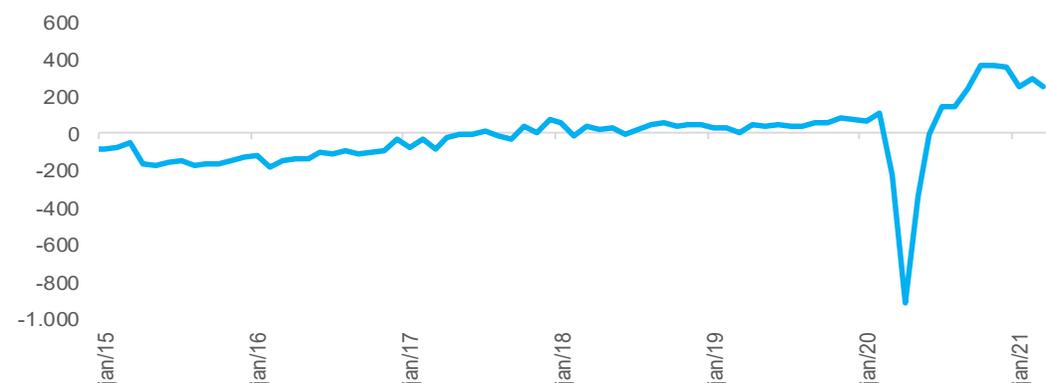
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



O aumento da pressão inflacionária tem gerado elevações da Selic pelo COPOM, na expectativa, dentre tantos fatores envolvidos, de frear a elevação dos preços e da expectativa de inflação para o ano de 2021. Vale destacar ainda que a diferença substancial entre os índices de preços na projeção de 2021¹ segue influenciada principalmente pela alta de preços das commodities e pelo patamar ainda depreciado do real frente ao dólar, fatores esses com maior impacto na mensuração do IGP-M. Para os próximos anos, o Focus projeta menor assimetria entre os indexadores.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)²



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em março de 2021 foram criadas 184,1 mil vagas formais, resultado que superou as expectativas de mercado. Com o ajuste sazonal, março de 2021 foi o 7º melhor mês da série histórica, apesar de ter demonstrado uma leve desaceleração em relação aos meses anteriores. Vale reforçar que todos os setores apresentaram saldo positivo, com destaque para Serviços, na geração de empregos formais assim como todas as cinco regiões do país também tiveram saldo positivo. Esse resultado representa um alento e demonstra a resiliência do país mesmo em um cenário adverso como o atual.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo

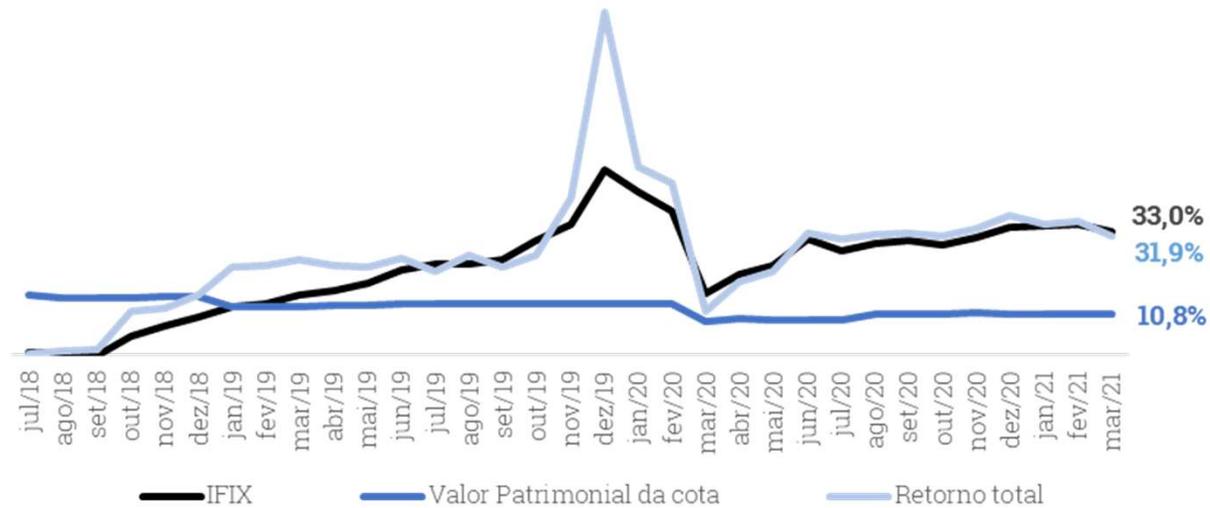


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	2T20	3T20	4T20	1T21	12 meses
Receitas	14.801.465	14.831.163	14.229.375	15.783.760	59.645.763
Receita de Locação	13.728.850	13.628.275	13.444.652	14.337.071	55.138.848
Receita FII	763.295	1.025.864	617.062	1.317.047	3.723.267
Receita LCI e Renda Fixa	309.320	177.023	167.662	129.642	783.647
Despesas	-1.398.166	-2.294.239	-2.085.144	-1.971.932	-7.749.481
Despesas Imobiliárias	0	0	0	0	0
Despesas Operacionais	-1.398.166	-2.294.239	-2.085.144	-1.971.932	-7.749.481
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	13.403.298	12.536.924	12.144.231	13.811.828	51.896.281
Rendimento Distribuído	11.592.359	12.251.016	12.251.016	12.251.016	48.345.409
Resultado por Cota	2,03	1,90	1,84	2,10	7,88
Rendimento por Cota	1,76	1,86	1,86	1,86	7,34
Distribuição média mensal / Cota	0,59	0,62	0,62	0,62	0,61
Total de cotas no fechamento	6.586.568	6.586.568	6.586.568	6.586.568	
Saldo de Distribuição Acumulada YTD				2.669.473	

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota Ordinária – XPIN e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Varição no período ¹	31,9%	33,0%	10,8%

Indicadores Operacionais

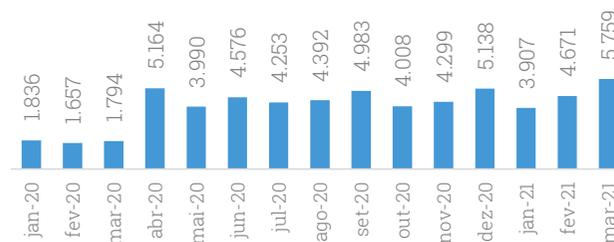


Indicadores Operacionais – 1T21

Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



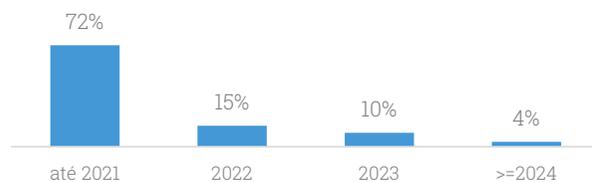
Evolução Recebimento Aluguel
(R\$'000)



Mês de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)

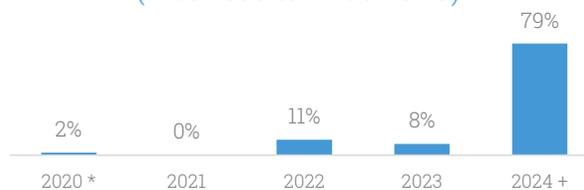


Data revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)



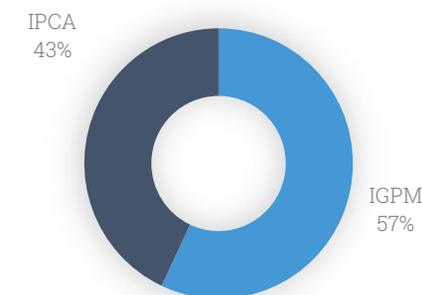
O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)



* Locatário segue com a ocupação normalmente.

Índice de Reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)

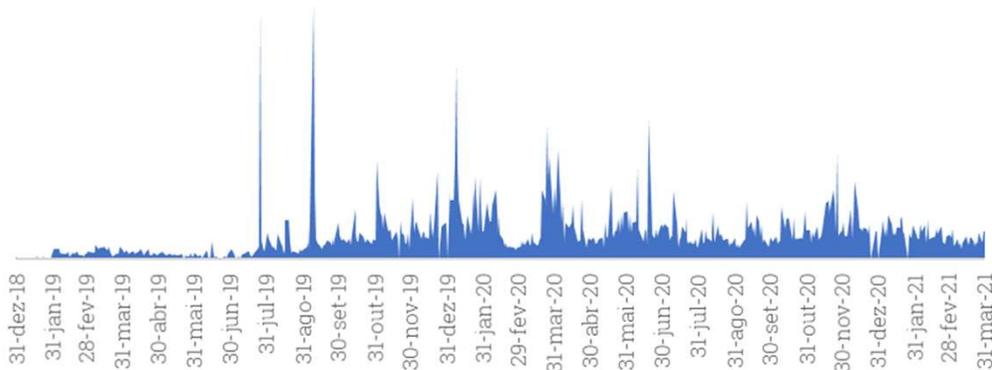


Mercado de Capitais

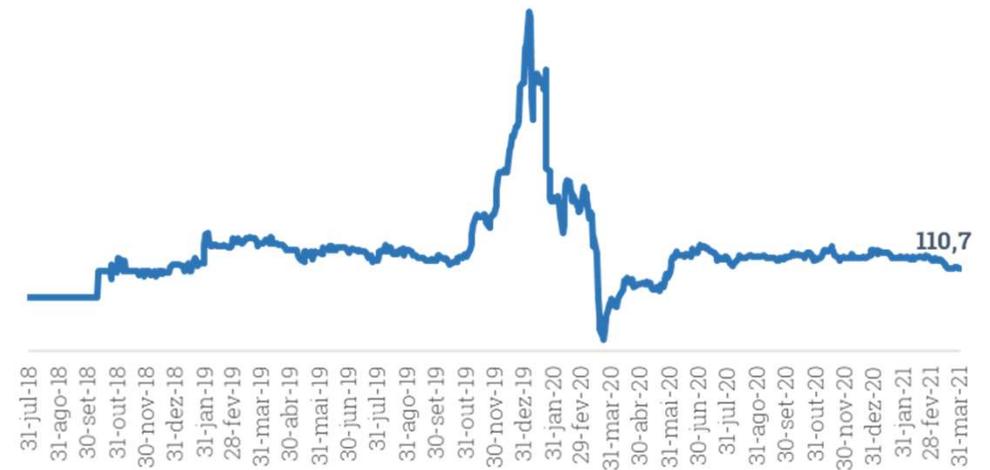


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



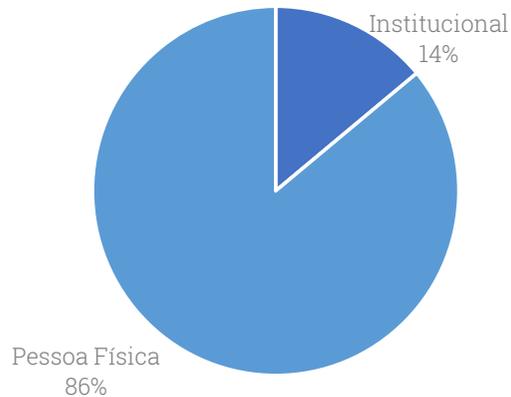
Evolução do Valor da Cota (R\$)



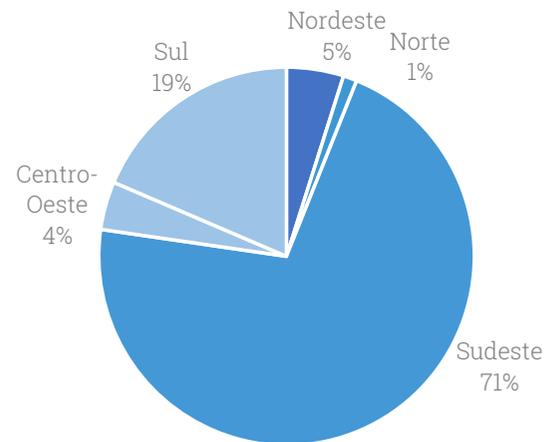
O volume médio diário de negociação na B3 no 1T21 foi de R\$ 2,0 milhões, o que representa uma redução de 28% em relação ao trimestre anterior.

Base de Cotistas

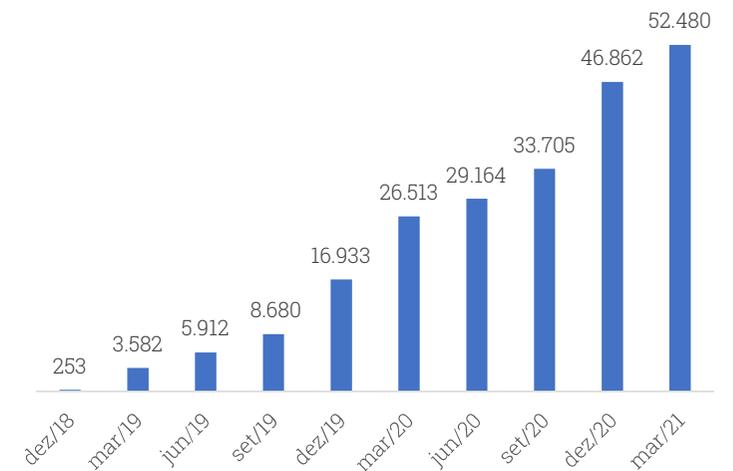
Perfil de Investidor (% PL de mercado)



Investidores por Região (% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



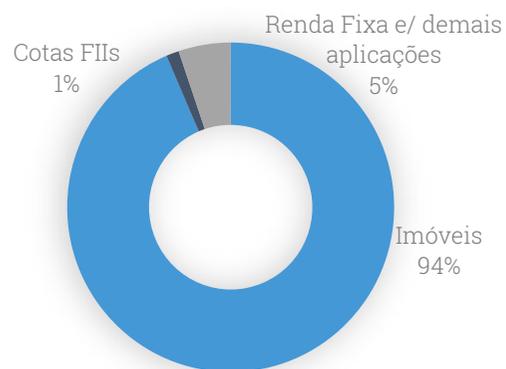
O Fundo teve um crescimento de 12,0% em sua base de cotistas em relação ao trimestre anterior, atingindo 52.480 no fechamento de março de 2021.

Sobre o XP Industrial

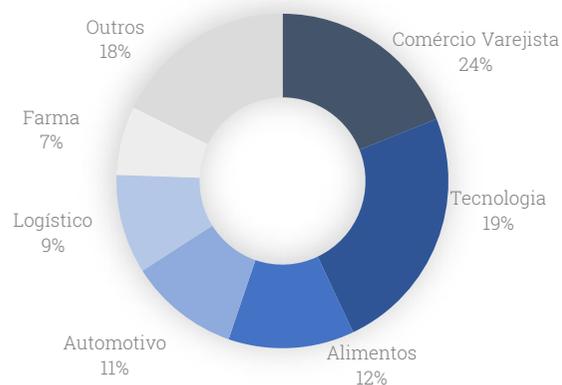


Diversificação – 1T21

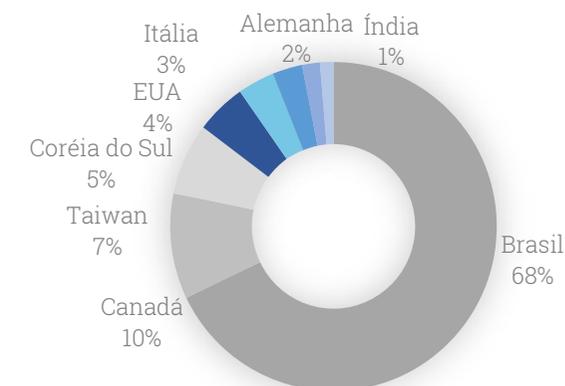
Investimentos por classe de ativo
(% por ativo)



Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária)



País sede dos locatários
(% da receita imobiliária)



Resumo do portfólio

Condomínios	6	Locatários	28
Módulos Anexos performados	91	Inadimplência	0,0%
Imóveis em construção	0	Vacância física	9,9%
Área Bruta Locável - m ²	255.452		

Imóveis Performados



Barão de Mauá
Atibaia / Jarinú, SP
Rod Dom Pedro I, km 87,5, Ponte Alta
Área Construída: 59.212 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,6-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



CEA
Atibaia / Jarinú, SP
Av. Tégula, 888, Ponte Alta
Área Construída: 28.797 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 8,5-8,8
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



Gaia
Atibaia / Jarinú, SP
Estrada Municipal Alberto Tofanin, km 5,5, Bairro do Pinhal
Área Construída: 64.504 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6



Jundiaí I
Jundiaí, SP
Rua Kanebo, 175, bairro Distrito Federal
Área Construída: 45.626 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10,0-10,5
Capacidade do Piso (ton/m²): 3



Jundiaí II
Jundiaí, SP
Rodovia Anhanguera, km 61 - Bairro castanho
Área Construída: 43.432 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 7,4-10,7
Capacidade do Piso (ton/m²): 5



Extrema I
Extrema, MG
Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa
Área Construída: 13.882 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 9,0-10,0
Capacidade do Piso (ton/m²): 6

Glossário

Área Bruta Locável ou ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de galpões industrial disponíveis para locação.

Inadimplência Física: Refere-se à proporção da área dos locatários com parcelas vencidas em relação à área total do fundo.

Inadimplência Líquida: Refere-se à proporção do volume em reais de parcelas vencidas dos locatários em relação ao volume faturado.

Recebimento de Aluguel: Refere-se ao montante com aluguel recebido pelos ativos do Fundo.

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

Ticker: código do ativo para negociação na B3.

XPIN11: código do ativo (cota do fundo) na B3.

Disclaimer



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores:

<https://www.xpasset.com.br/xpin/>

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.



Fale com o RI: ri@xpasset.com.br