



asset
management

Apresentação Trimestral de Resultados

XP Industrial FII
4º Trimestre de 2021

Carta do Gestor



Carta do Gestor (01/02)



Desempenho do 4º trimestre de 2021

O último trimestre de 2021 foi marcado por um ambiente macroeconômico e político de maior incerteza em relação ao rumo da economia brasileira e das alianças políticas, dentro de um contexto de forte aceleração da inflação e do ciclo de alta de juros, culminando na revisão pelo Banco Central da estimativa de crescimento do PIB para 4,4%¹ em 2021. O Índice de Confiança Empresarial caiu 2,5² pontos em janeiro de 2022, para 91,6 pontos, menor nível desde abril de 2021. Em relação à pandemia, a variante ômicron trouxe uma piora nos números, principalmente de contágio, o que prejudicou a recuperação econômica a partir de dezembro de 2021 e trouxe novas incertezas no curto prazo. Sobre a inflação, como destacado nas últimas apresentações, denota-se a persistência de seu crescimento, obrigando o COPOM a manter a estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 10,75% a.a.¹. Por fim, seguem alguns fatores importantes que podem trazer volatilidade ao cenário nacional e internacional: (i) pressão altista no nível geral de preços global e nacional decorrente de restrições sobre as cadeias de produção globais, choques de commodities, choques climáticos no Brasil e aperto monetário de países desenvolvidos; (ii) possíveis efeitos da disseminação da ômicron; (iii) tensão geopolítica entre Rússia, Ucrânia e países membros da Otan; (iv) redução do crescimento econômico no Brasil em virtude da adoção de política monetária contracionista; e (v) corrida presidencial.

No 4T21, o Fundo declarou o total de R\$ 1,89/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 8,0% calculado sobre a cota de fechamento de dezembro de 2021 (R\$ 94,03).

Perspectivas

Após o Fato Relevante publicado no dia 05/11/21 na CVM³, relativo à aquisição do Edifício Tucano, com área total construída de 31.719,44 m², o Fundo encerrou o 4T21 com 294,9 mil m² de ABL total, inseridos em 7 condomínios e alugados para 28 locatários de 12 diferentes segmentos econômicos e com origem em 8 nacionalidades. Estes fatores, em linhas gerais, ilustram o elevado nível de diversificação (principalmente, setorial e de crédito) que contribuem para maior resiliência na geração de receitas do Fundo.

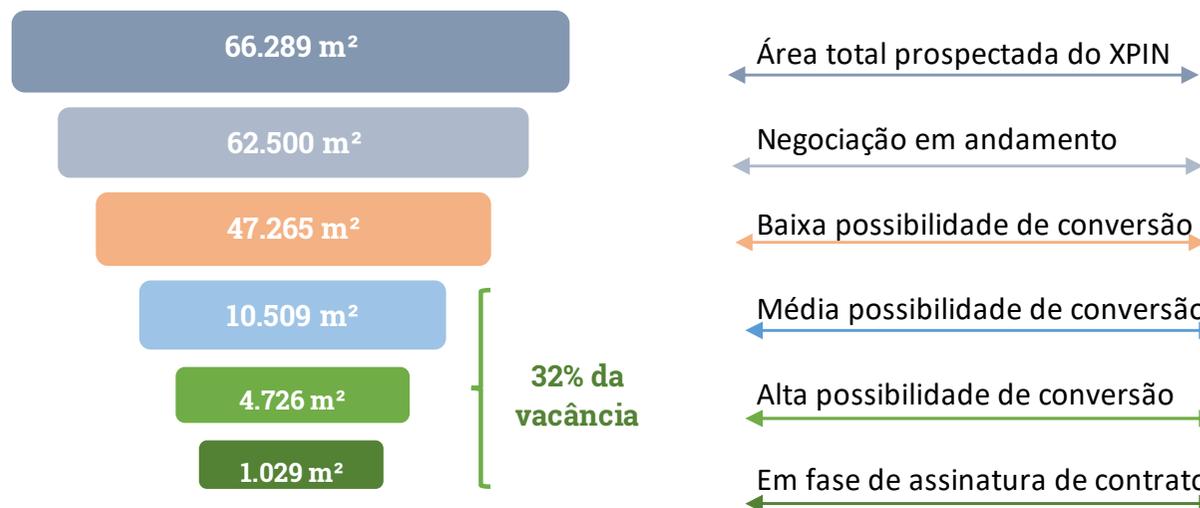
Em relação às movimentações de locatários (entradas e saídas dos imóveis investidos), excluindo os imóveis recém adquiridos, realizadas neste trimestre, destacamos: (i) a locação para o Mercado Livre (+5.761 m²) cujo início do prazo locatício ocorreu em novembro de 2021 com o término das obras de adaptação; (ii) redução de área locada pela Compalead (-1.860 m²); e (iii) rescisão da MAF (-3.325 m²) e da SMP (-2.666 m²). Os movimentos indicados no itens (ii) e (iii) decorreram da adoção de estratégias de reestruturação operacional / otimização de custos como resultado dos efeitos negativos da pandemia nos negócios destas empresas.

A vacância física, sobretudo pelo contexto supracitado, aumentou de 15,6% em setembro de 2021 para 17,3% em dezembro de 2021. Sobre a locação dessas áreas vagas, a Gestora e a equipe comercial da BBP seguem engajadas na prospecção de potenciais locatários. Após finalizadas as obras nos Edifícios B e C em Extrema/MG, previstas para o 1T22 e 2T22, respectivamente, o Fundo alcançará a ABL de 310,3 mil m² e a previsão é que ambos inaugurem 100% locados, gerando uma redução na vacância de 17,3% para 16,4%.

Carta do Gestor (02/02)

Mapa de Negociações em Andamento

- ✓ Mais 230 corretores cadastrados no banco de dados;
- ✓ Divulgação mensal para os corretores das áreas disponíveis;
- ✓ Monitoramento das locatárias que ocupam os módulos vizinhos aos módulos vagos para possível expansão;
- ✓ Participações em eventos de exposição, como, por exemplo, o Intermodal.



Observação: a imagem acima corresponde à área total visitada de 01/12/2021 até 18/02/2022. Dessa forma, considera visitas de empresas diferentes realizadas em uma mesma área disponível para locação.

Destques do Trimestre



Destques do 4º Trimestre de 2021



Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 294.919 m²

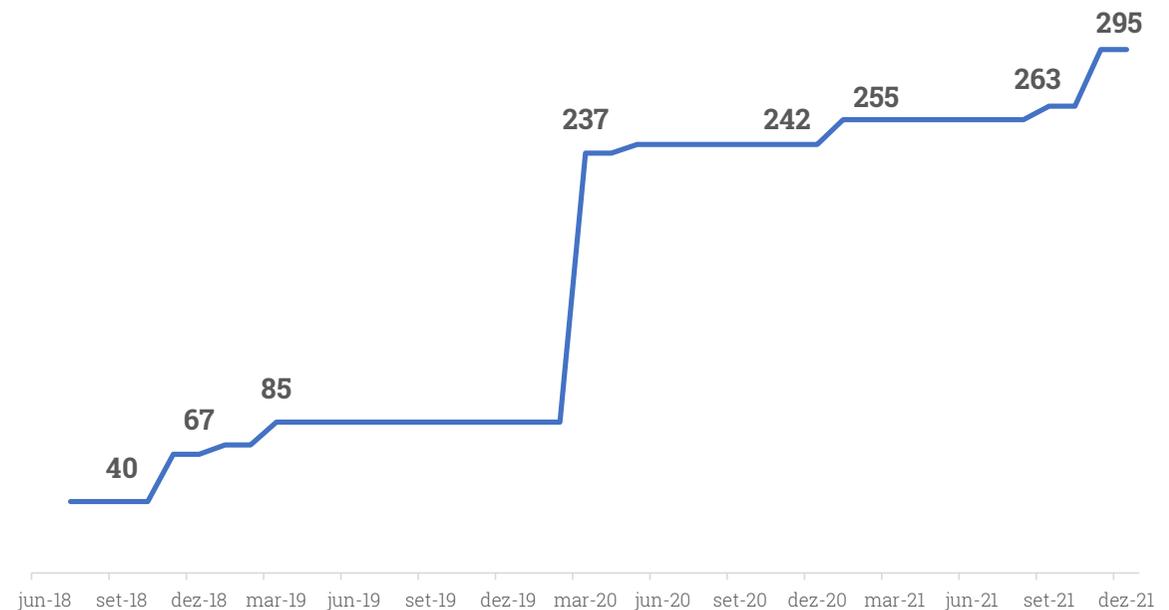
Vacância Física (% da ABL): 17,3%

Vacância Financeira (% da ABL): 12,0%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,8%

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



Após finalizadas as obras dos Edifícios B e C de Extrema, o Fundo alcançará a ABL total de 310,3 mil m².

Histórico de Aquisições | Eventos (01/02)



Histórico de Aquisições | Eventos (02/02)



Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico (01/03)



Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- Estresse político, aceleração da inflação e do ciclo de alta de juros marcaram o cenário nacional do segundo semestre, o que acarretou a revisão pelo Banco Central da estimativa de crescimento do PIB para 4,4%² em 2021;
- O relatório Focus atribui a projeção de crescimento do PIB de 0,3% (praticamente um contexto de “estagflação”) para 2022 (i) aos fatores climáticos que poderão prejudicar a safra de grãos esperada para 2022 e, por conseguinte, diminuir a contribuição do setor agrícola para o PIB e (ii) às incertezas que permeiam o ano eleitoral;
- Em adição, seguem alguns fatores importantes e que podem trazer volatilidade ao cenário doméstico e internacional: (i) pressão altista no nível geral de preços global e nacional decorrente de restrições sobre as cadeias de produção globais, choques de commodities, choques climáticos no Brasil e aperto monetário de países desenvolvidos; (ii) possíveis efeitos da disseminação da ômicron; (iii) tensão geopolítica entre Rússia, Ucrânia e países membros da Otan; (iv) redução do crescimento econômico no Brasil em virtude da adoção de política monetária contracionista; e (v) corrida presidencial.

Meta Selic – Histórico²



- A preocupação em relação à inflação persistente levou o Banco Central a manter sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do segundo semestre de 2021 e início de 2022. Vale mencionar que as expectativas de inflação continuam desancoradas – mediana acima do teto da meta em 2022;
- Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia foram os principais fatores que impactaram os índices de preços ao consumidor amplo em 2021;
- A Selic foi novamente majorada na última reunião do COPOM, alcançando 10,75%² – o patamar de 2 dígitos foi atingido pela primeira vez nos últimos 4 anos. A expectativa do time de economistas da XP Asset é que a SELIC seja ajustada para 12% no pico do ciclo.

¹ Fonte: De 2014 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 Banco Central do Brasil; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 28/01/2022.

² Fonte: Banco Central do Brasil

Cenário Macroeconômico (02/03)

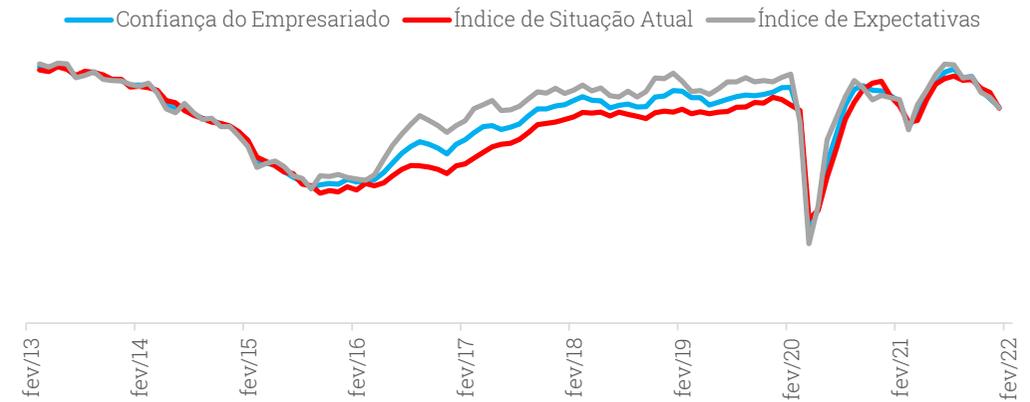


Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- Em dezembro de 2021, a produção industrial cresceu 2,9% em relação a novembro, sendo o primeiro resultado positivo após seis meses de variação negativa/nula. Contudo, é necessário levar em consideração aspectos relacionados à base de comparação (ou seja, o exercício do ano anterior). A produção industrial de 2020 foi substancialmente impactada pela pandemia;
- O crescimento exíguo demonstra que o setor industrial praticamente não esbanjou reação, sofrendo ainda com os impactos da pandemia (que ainda persiste), como, por exemplo, os choques de oferta / escalada da inflação na cadeia de produção e a retração da atividade econômica.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



- O Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,5 pontos em janeiro de 2022, para 91,6 pontos, menor nível desde abril de 2021;
- Na métrica de médias móveis trimestrais, o indicador recuou 3,0 pontos, quarta queda seguida;
- O primeiro mês de 2022 foi marcado pelo recuo da confiança de todos os setores (Indústria, Serviços, Comércio e Construção), aprofundando a tendência observada nos meses anteriores;
- A disseminação da variante ômicron e o ciclo de alta de juros foram as principais causas para este movimento.

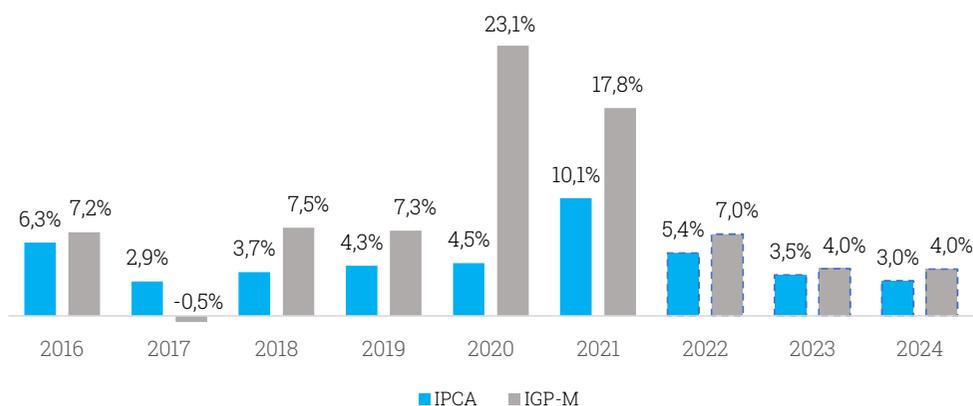
¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

Cenário Macroeconômico (03/03)

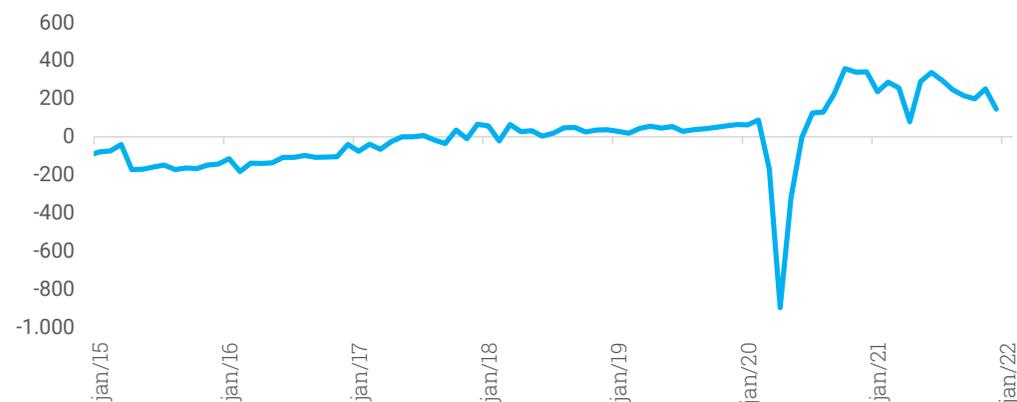


Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Aceleração da inflação continua um tema de preocupação sobre a economia mundial e brasileira;
- Restrições sobre as cadeias de produção globais, choques de commodities, supervalorização cambial e choques climáticos no Brasil afetaram severamente o nível geral de preços da economia e transfiguraram o efeito transitório em persistente;
- Tensões envolvendo a Rússia, a Ucrânia e demais países do Ocidente e apertos monetários nos Estados Unidos e Europa devem contribuir para que suas moedas continuem fortes, sobretudo o dólar;
- O time de economistas da XP Asset projetou IPCA na casa de 5,6% e IGP-M de 8,0% para 2022.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o mês de dezembro teve um saldo negativo de 265 mil vagas formais, abaixo da expectativa do mercado e indicando desaceleração;
- O setor de Comércio foi o único que registrou alta na criação de empregos formais no mês de dezembro; entretanto, é necessário levar em consideração o incremento sazonal e transitório decorrente do Natal;
- No balanço geral do ano de 2021, o Brasil criou 2,73 milhões de vagas com carteira assinada.

¹ Fonte: De 2016 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 28/01/2022

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

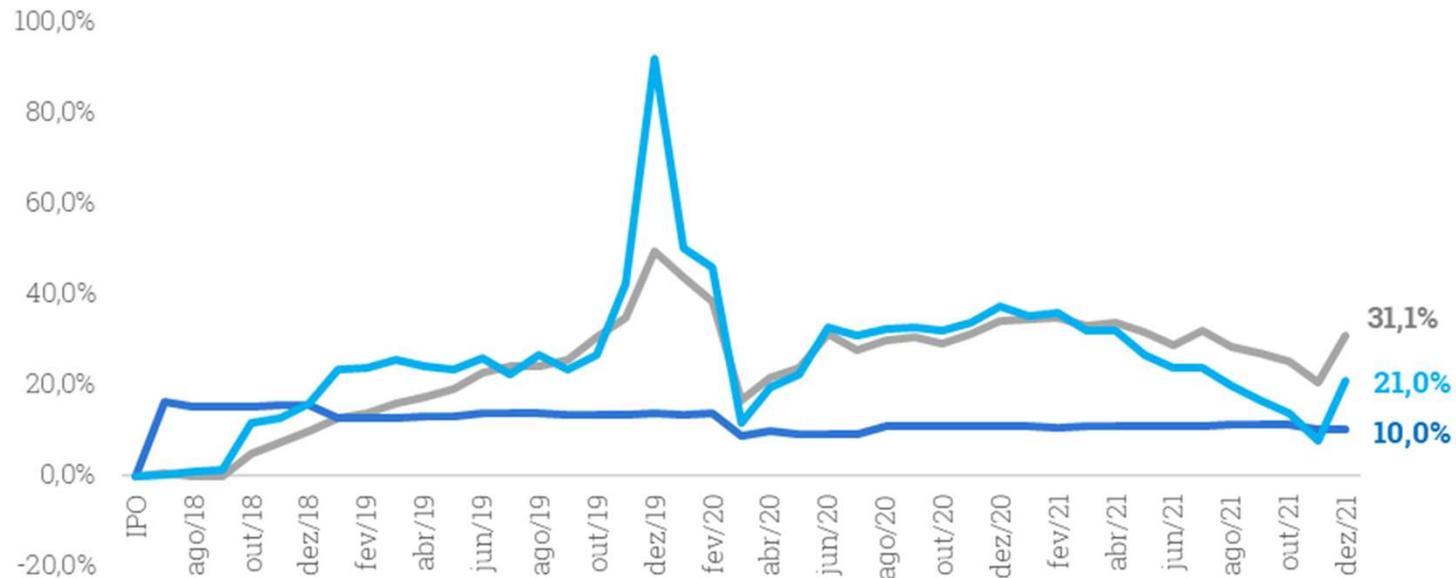


Fluxo Financeiro	1T21	2T21	3T21	4T21	12 meses
Receitas	15.783.760	14.294.502	13.770.684	18.189.790	62.038.736
Receita de Locação	14.337.071	13.980.641	13.327.167	17.288.194	58.933.073
Receita FII	1.317.047	123.947	126.410	94.067	1.661.470
Receita LCI e Renda Fixa	129.642	189.915	317.107	807.529	1.444.193
Despesas	-1.971.932	-2.316.129	-2.258.088	-3.144.682	-9.690.832
Despesas Imobiliárias	-218.886	-349.361	-383.167	-552.814	-1.504.227
Despesas Operacionais	-1.753.046	-1.966.768	-1.874.922	-2.591.868	-8.186.604
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	13.811.828	11.978.373	11.512.596	15.045.108	52.347.905
Rendimento Distribuído	12.251.016	12.514.479	12.514.479	13.514.260	50.794.235
Resultado por Cota	2,10	1,82	1,82	2,10	7,77
Rendimento por Cota	1,86	1,90	1,90	1,89	7,55
Distribuição média mensal / Cota	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63
Total de cotas no fechamento	6.586.568	6.586.568	6.586.568	7.150.402	
Saldo de Distribuição Acumulada YTD				2.662.332	

*Vale destacar que o time de gestão busca, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa e condicionada à existência de resultados acumulados auferidos historicamente pelo Fundo. O aumento das despesas operacionais no 4T21 decorreu de do aumento do PL após a 5ª oferta de cotas do Fundo combinado com as despesas financeiras pela emissão do CRI descrita na página 24.

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XPIN e IFIX



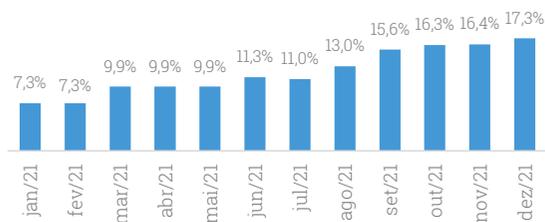
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Varição desde IPO	21,0%	31,1%	10,0%

Indicadores Operacionais

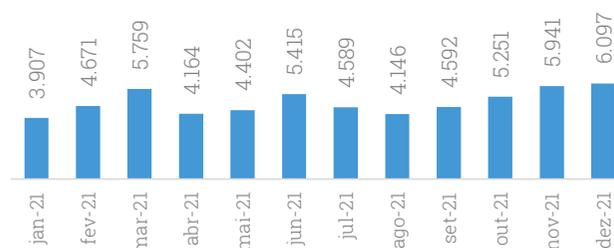


Indicadores Operacionais – 4T21

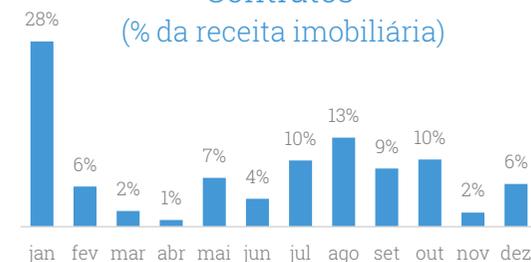
Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



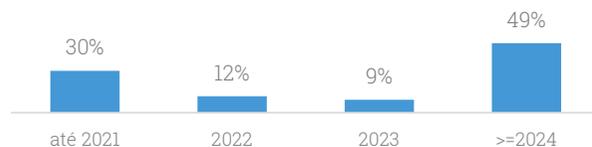
Evolução Recebimento Aluguel
(R\$'000)



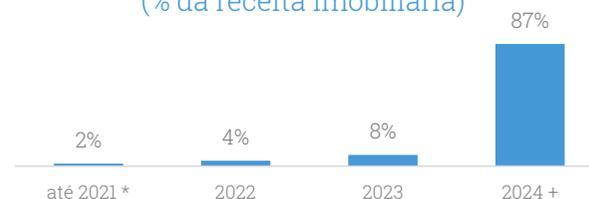
Mês de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Data revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)

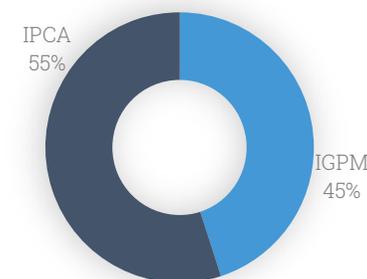


Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)



* Locatário segue com a ocupação normalmente.

Índice de Reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)



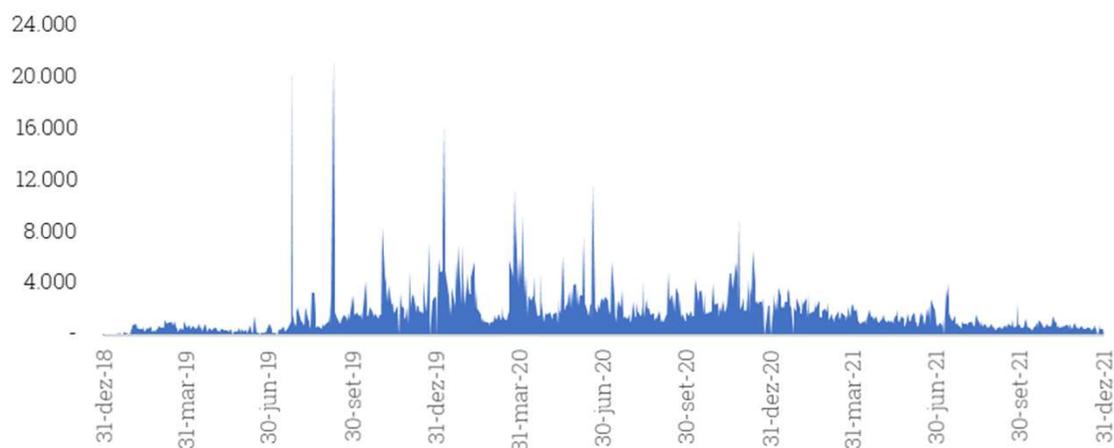
O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Mercado de Capitais

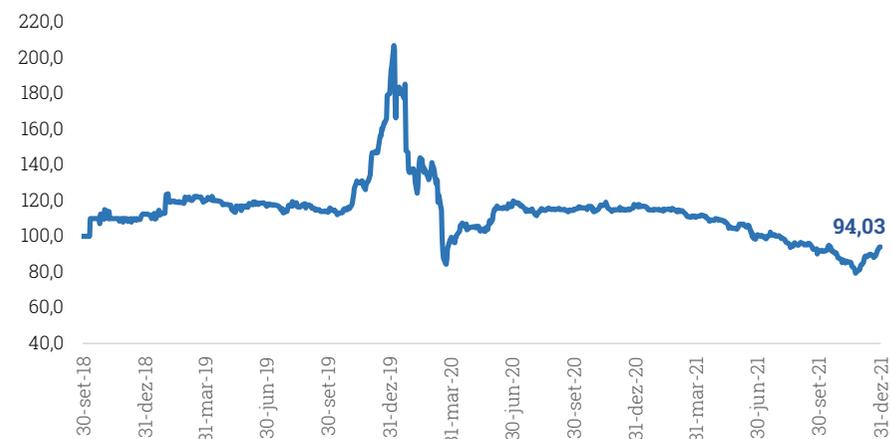


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



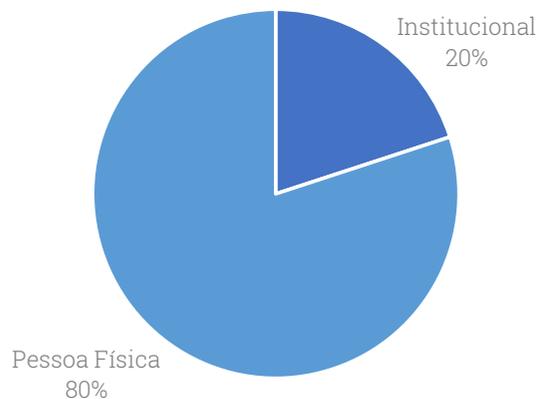
Cotação XPIN11 (R\$/cota)



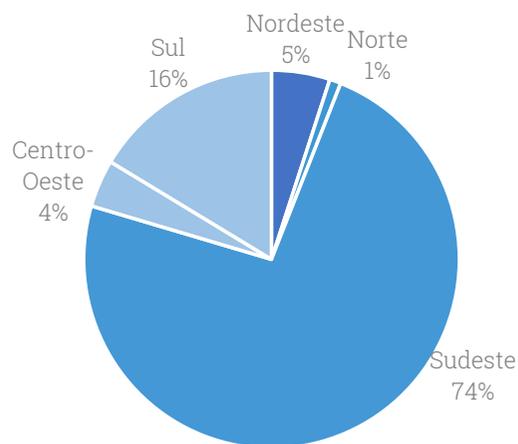
O volume médio diário de negociação na B3 no 4T21 foi de R\$ 0,7 milhão, o que representa uma redução de 31% em relação ao trimestre anterior. O valor de mercado da cota de fechamento do ano de 2021 foi de R\$ 94,03.

Base de Cotistas

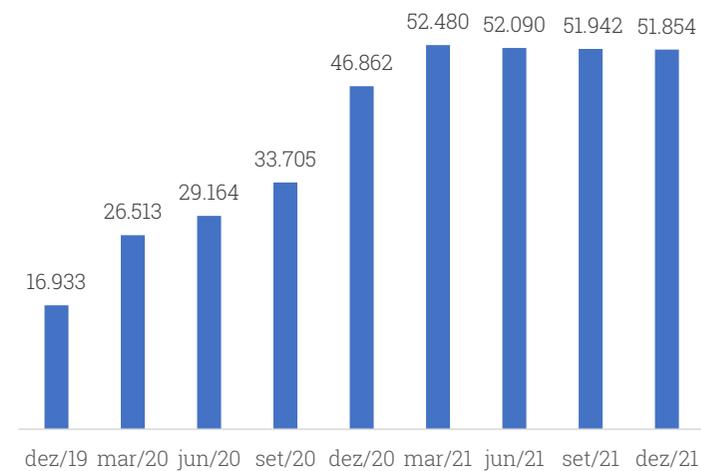
Perfil de Investidor (% PL de mercado)



Investidores por Região (% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



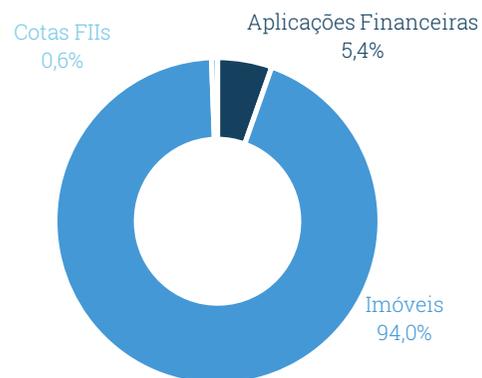
O Fundo encerrou o 4T21 com 51.854 cotistas, o que representou uma redução de aproximadamente 0,2% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de Pessoas Físicas, as quais representam 80% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Industrial

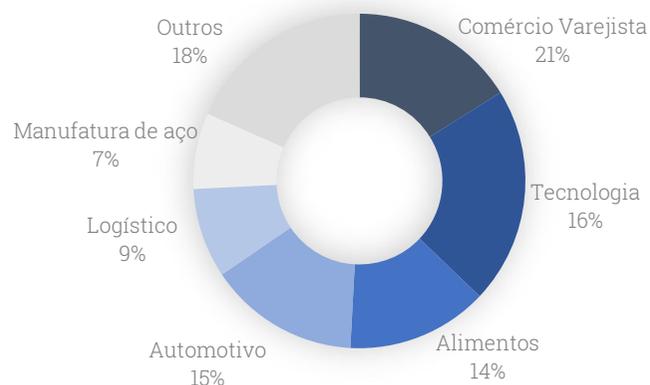


Diversificação – 4T21

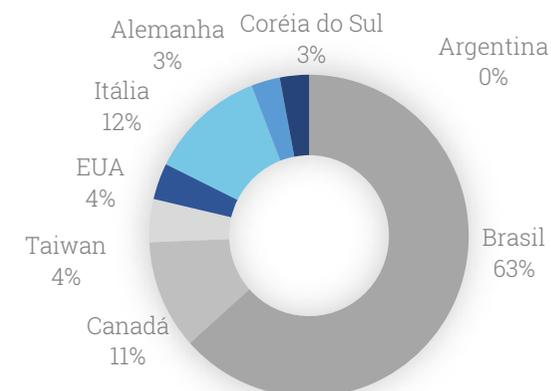
Investimentos por classe de ativo
(% por ativo)



Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária)



País sede dos locatários
(% da receita imobiliária)



Resumo do portfólio

Condomínios	7	Inadimplência	0,8%
Módulos Anexos performados	99	Vacância física	17,3%
Locatários	28	Vacância Financeira	12,0%
Área Bruta Locável – ativos performados	294.919	% de Contratos Atípicos	10%
Área Bruta Locável – ativos em construção	15.407	% de Contratos Típicos	90%

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: 36.545 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: 96.223 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

Imóveis em Construção

Obras do Edifício C – Extrema/MG

As obras do Edifício C de Extrema, com área construída prevista total de 13.991,31 m², iniciaram em julho de 2021 e têm previsão de término e celebração do termo de aceite de obras no segundo trimestre de 2022. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio. As principais atividades executadas em dezembro foram da cobertura metálica, piso fabril, caixilharia, instalações de SPDA e incêndio.



Execução de obras



Execução de obras

Obras do Edifício B – Extrema/MG

As obras do Edifício B de Extrema, com área construída prevista total de 1.415,75 m², iniciaram em outubro de 2021 e têm previsão de término e celebração do termo de aceite de obras no primeiro trimestre de 2022. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio. As principais atividades executadas em dezembro foram da estrutura pré-moldada e das redes de infra.



Execução de obras



Execução de obras

Compra a Prazo



Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Edifício Tucano ¹	True Securitizadora	21J0790766	97,69	15 anos	out/21	IPCA+6,50% (a.a.)	set/36	Mensal ¹

¹ A série será paga no prazo de 179 meses, com carência de amortização e atualização monetária durante os 12 primeiros meses. As garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

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: <http://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