



Apresentação Trimestral de Resultados
XP Industrial FII
2º Trimestre de 2021

Carta do Gestor



Carta do Gestor



Desempenho do 2º trimestre de 2021

A partir do início do segundo trimestre, foram evidenciadas sucessivas revisões positivas da perspectiva de variação do PIB em 2021, sendo que a última estimativa apontou crescimento de 5,3%¹. Os indicadores de confiança, principalmente empresarial, mostram indícios de uma forte retomada da atividade econômica no início do terceiro trimestre deste ano, sobretudo com o fato de o setor de serviços estar finalmente se aproximando do patamar pré-crise, e um otimismo em relação à recuperação dos segmentos que sofreram mais com as restrições de mobilidade, como alojamento e alimentação. Em relação à pandemia, o cenário de hospitalizações e mortes melhorou significativamente com o ritmo mais acelerado da vacinação, o que nos leva a crer que uma eventual terceira onda seja menos agressiva que as duas primeiras; entretanto, o aumento de casos da variante Delta merece atenção. Sobre a inflação, como já destacado nas últimas apresentações, denota-se a continuidade de seu crescimento, obrigando o COPOM a adotar uma política de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 5,25% a.a.¹. Por sua vez, o desafio do equilíbrio das contas públicas, principalmente no que diz respeito ao “teto de gastos”, permanece e merece atenção, de forma que o Governo deseja ampliar os programas de transferência de renda, como o Bolsa Família, mas não apresenta compensações equivalentes. Por fim, destacamos outros eventos de curto prazo que demandam cuidado e avaliação de seus desdobramentos: (i) reforma tributária; (ii) possível crise hídrica no Brasil (períodos de seca); e (iii) consequências políticas da CPI da COVID-19.

No 2T21 o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,90/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 7,6% considerando a cota de fechamento de junho de 2021 (R\$100,57).

Perspectivas

Conforme Fato Relevante publicado em 02/07/2021², o Fundo adquiriu um imóvel no qual será edificado galpão logístico especulativo com área construída total estimada de 13.991,31 m² (“Especulativo Extrema”). No dia 12/07/2021², o Fundo publicou Fato Relevante referente à 5ª emissão de Cotas do Fundo, alterando algumas condições da oferta, principalmente o montante inicial que passou a ser de R\$ 70.000.089,80 (716.260 cotas), sem prejuízo da possibilidade de colocação de montante adicional, a ser realizada nos termos da instrução CVM nº 476. Todas as informações da 5ª emissão podem ser visualizadas na CVM bem como o cronograma completo.

O Fundo encerrou o 2T21 com 255 mil m² de ABL total, alugados para 28 locatários, os quais estão distribuídos em 12 diferentes segmentos econômicos no Brasil e com origem em 8 nacionalidades. Estes fatores, em linhas gerais, ilustram o elevado nível de diversificação - setorial e de crédito - que permitiu ao Fundo atravessar as adversidades impostas principalmente pela pandemia, e manter a geração de renda observada nos trimestres anteriores.

Em relação às movimentações de locatários (entradas e saídas dos imóveis investidos) realizadas neste trimestre, informamos que ocorreu o acréscimo de 1,4 p.p. na vacância física, passando de 9,9% em março de 2021 para 11,3% em junho de 2021, em decorrência da redução de 3.712 m², em junho de 2021, da área alugada pela Compalead no condomínio Jundiaí I, passando de 13.012 m² para 9.300 m² de ABL. A equipe comercial da Gestora e da BBP seguem engajadas na prospecção de potenciais locatários, principalmente diante de um maior aquecimento do mercado nas últimas semanas nos segmentos logístico e industrial.

Por fim, em termos de disponibilidades, o Fundo encerrou o trimestre com aproximadamente R\$ 45 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 darmos início ao desenvolvimento do ativo Especulativo Extrema.

Destques do Trimestre



Destques do 2º Trimestre de 2021



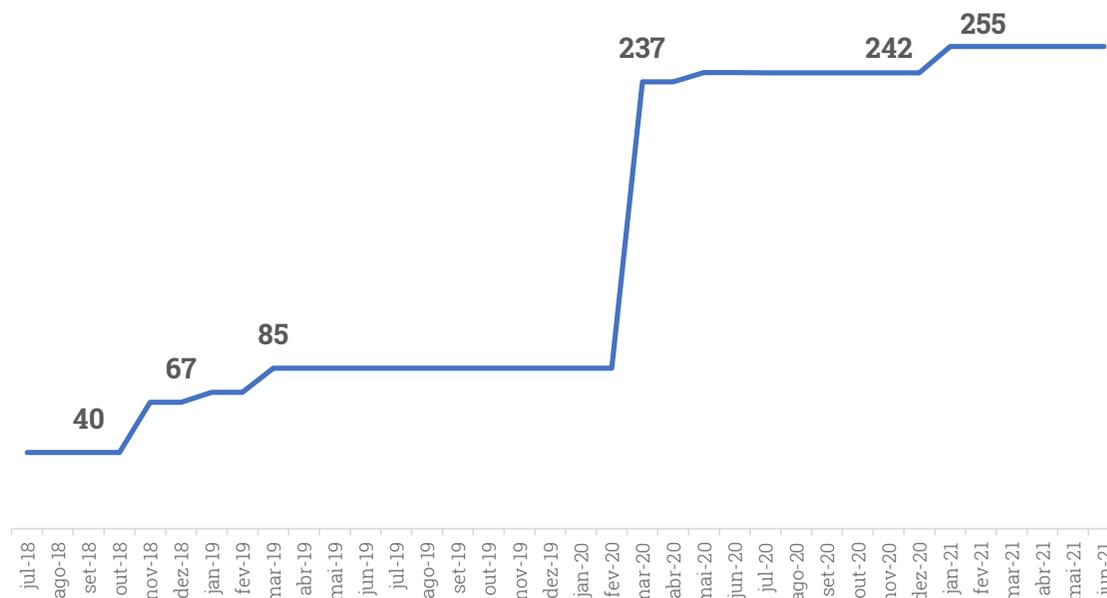
Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 255.452 m²

Vacância Física (% da ABL): 11,3%

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

Evolução ABL ('000 m²)



O fundo manteve no 2T21 os 255 mil m² de ABL. Em julho/21, o Fundo anunciou a aquisição do galpão especulativo no Condomínio Pires II, em Extrema/MG, o qual se encontra em fase inicial de obras. Quando inaugurado, o Fundo alcançará a ABL de 269 mil m².

Fonte: XP Asset Management

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo

Histórico de Aquisições | Eventos (01/02)



Histórico de Aquisições | Eventos (02/02)



Aquisição de galpão, locado para a Acqualimp, localizado em Extrema/MG

Jan/21



Aquisição de galpão especulativo, em obras, localizado em Extrema/MG

Jul/21

Ago/21

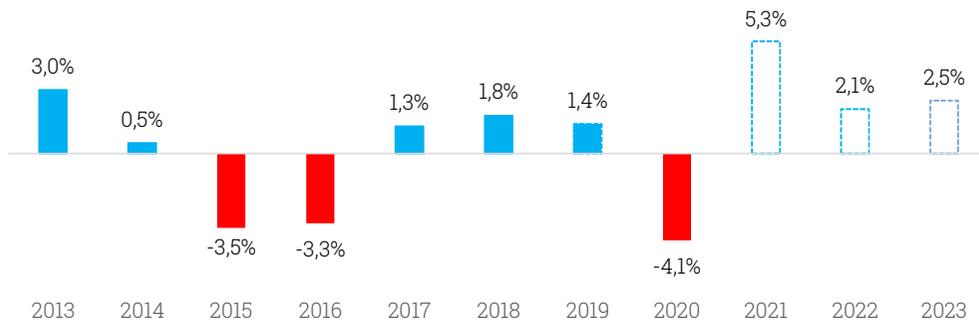
5ª Emissão de Cotas do Fundo no valor inicial de R\$ 70MM – Em andamento

Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



A partir do início do segundo trimestre, foram evidenciadas sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB em 2021, sendo que a última estimativa apontou crescimento de 5,3%¹ para 2021. Os indicadores de confiança, principalmente empresarial, mostraram (1) indícios de uma forte retomada da atividade econômica (maior propensão à realização de investimentos pelo empresariado e ao consumo pelas famílias) no início do terceiro trimestre deste ano e (2) certo otimismo em relação à recuperação de segmentos que sofreram mais com as restrições de mobilidade, como alojamento e alimentação. Quanto à pandemia, o cenário de hospitalizações e mortes melhorou significativamente com o ritmo mais acelerado da vacinação, o que nos leva a crer que uma eventual terceira onda seja menos agressiva que as duas primeiras. Um ponto de atenção é o aumento de casos da variante Delta. Com relação à política monetária, vislumbra-se a adoção de uma estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 5,25% a.a.², com vistas a combater a escalada da inflação e trazê-la para próximo do centro da meta. Sobre o equilíbrio das contas públicas, é necessário acompanhar a esteira de aprovação das reformas (tributária e administrativa) e sua magnitude bem como atentar para os reflexos do desejo do Governo de ampliar os programas de transferência de renda (como, por exemplo, o Bolsa Família) sem eventualmente a devida compensação na ponta da arrecadação. Por fim, destacam-se outros eventos de curto prazo que demandam atenção dos agentes econômicos: (i) reforma tributária; (ii) possível crise hídrica no Brasil (períodos de seca); (iii) consequências políticas da CPI da COVID-19; e (iv) pacote de incentivos ao setor de infraestrutura no EUA, que pode impulsionar ainda mais a economia norte americana e seu nível de produção e consumo.

Meta Selic – Histórico²



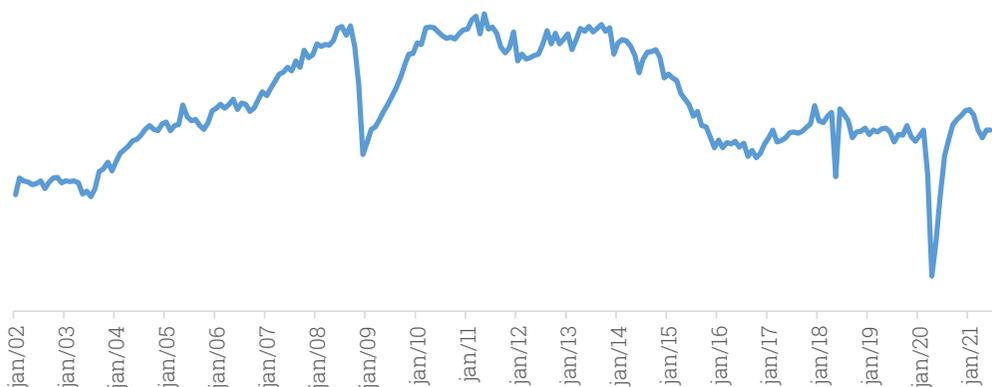
Os comunicados das últimas reuniões do COPOM (em 04/08 e 09/08/21) surpreenderam pelo tom mais duro, ilustrando a preocupação com relação à alta da inflação, e pela afirmação de que entendem ser mais apropriada para a remediação da economia no que compete à política monetária a prescrição de juros em patamar acima do neutro. Crise hídrica, elevação da tarifa de energia elétrica e problemas de safra por geadas foram alguns dos alertas para os dirigentes do Banco Central. A SELIC foi, então, ajustada para 5,25% e o discurso apresentou sinais de que há probabilidade razoável de adoção de uma estratégia semelhante (no mesmo patamar) para a próxima reunião. Dessa forma, acreditamos que a comunicação seja consistente com uma SELIC terminal em, pelo menos, 7,5% (cenário básico da XPA). Com relação ao setor imobiliário, espera-se que, apesar do ciclo de alta, a SELIC ainda permanecerá em um patamar que promova disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos e com expectativa de geração de retornos acima da taxa livre de risco.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 09/08/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

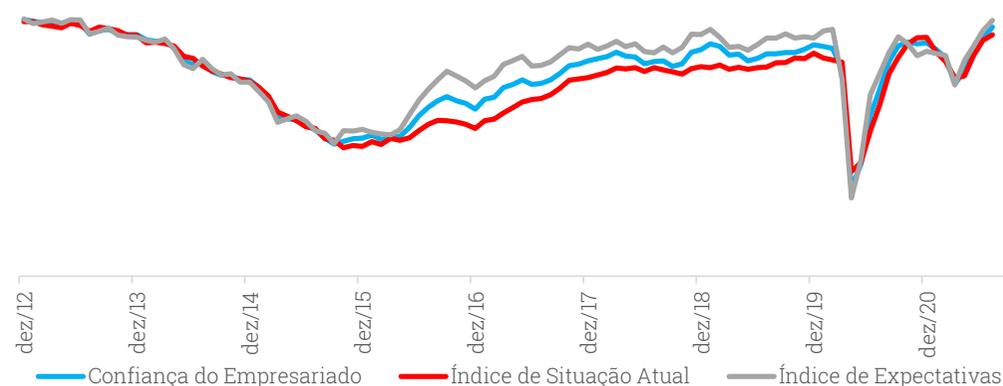
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Após encerrar 2020 com variação positiva superior à 3% em relação ao patamar alcançado antes da pandemia (fevereiro de 2020), a produção industrial recuou no primeiro (-3,5% QoQ) e segundo trimestres de 2021 (-2,5% QoQ). Ainda assim, com a contribuição dos segmentos de bens de capital e intermediários, ela fechou junho em um nível de 2% acima daquele registrado no final de 2019. Vale ressaltar que alguns segmentos, em especial a cadeia automobilística, sofreram com a indisponibilidade de insumos e a dificuldade de repor estoques. Apesar do saldo negativo no primeiro semestre, a expectativa é que a retomada da atividade econômica com a vacinação e a regularidade na oferta de insumos favoreçam a recuperação do setor ao longo dos próximo semestre.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



O Índice de Confiança Empresarial (ICE) subiu 3,1 pontos em julho de 2021 e atingiu o maior nível desde junho de 2013. O rompimento da barreira de neutralidade dos 100 pontos ilustra a formação de expectativas positivas do empresariado (e maior propensão à realização de investimentos) em relação aos quatro grandes setores da economia abordados pela pesquisa: indústria, serviços, comércio e construção. Todos estes setores registraram alta no mês de julho de 2021 e foi a primeira vez que eles apresentaram, conjuntamente, indicadores superiores àqueles presenciados no período que antecedeu a pandemia.

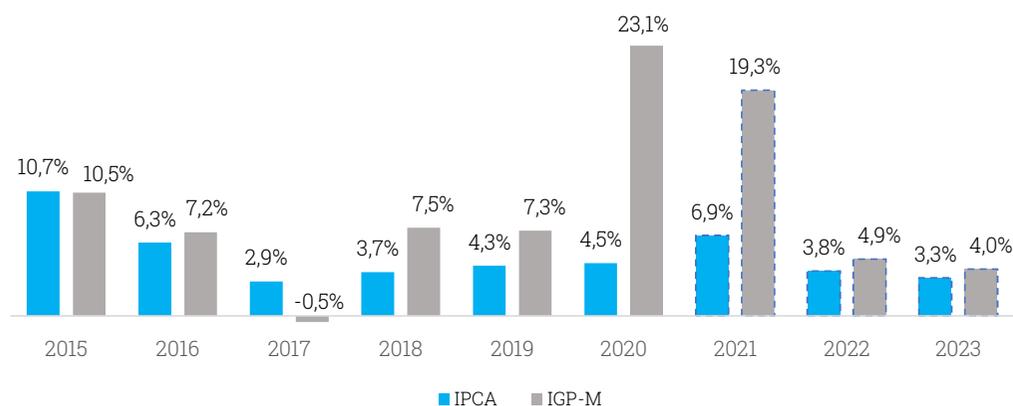
¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

Cenário Macroeconômico (03/03)

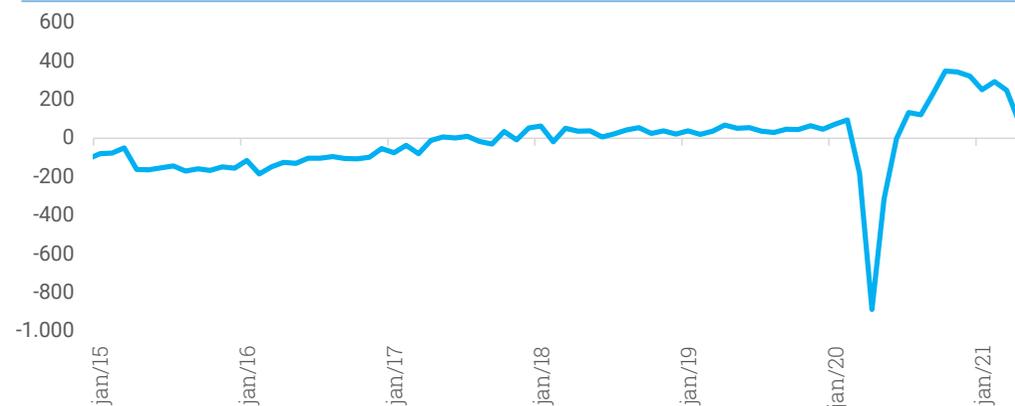


Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



A continuidade do ciclo de alta de inflação ao longo do segundo trimestre levou à revisão das projeções de inflação (IPCA) do Banco Central em 2021 para 6,9%. Contudo, espera-se que a referida escalada de preços não seja algo permanente/estrutural, mas sim transitório em virtude basicamente do fato de a apreciação cambial devolver parte do aumento sofrido pelos bens comercializáveis no primeiro semestre deste ano, das características dos choques (crise hídrica, elevação da tarifa de energia elétrica e problemas de safra por geadas) e das respostas mais tempestivas do Banco Central, refletindo, por conseguinte, nos patamares reduzidos de inflação para o próximo ano. Com relação ao setor de construção civil, é provável que o persistente desequilíbrio entre oferta e demanda de insumos continue provocando o aumento generalizado de preços no setor em um curtíssimo prazo.

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



Segundo os dados do Caged divulgados em junho de 2021 pelo Ministério da Economia, notou-se a geração líquida de 309,1 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 342,9 mil (melhor resultado desde novembro de 2020). As admissões voltaram a registrar números recordes de 1,6 milhão (maior valor desde novembro de 2014), enquanto as demissões, com 1,29 milhão de desligamentos, permaneceram no mesmo patamar apresentado no começo do ano. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo, principalmente se considerarmos o ajuste sazonal, e, com exceção da construção, evidenciaram aceleração nas contratações líquidas frente ao resultado de maio de 2021.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 09/08/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



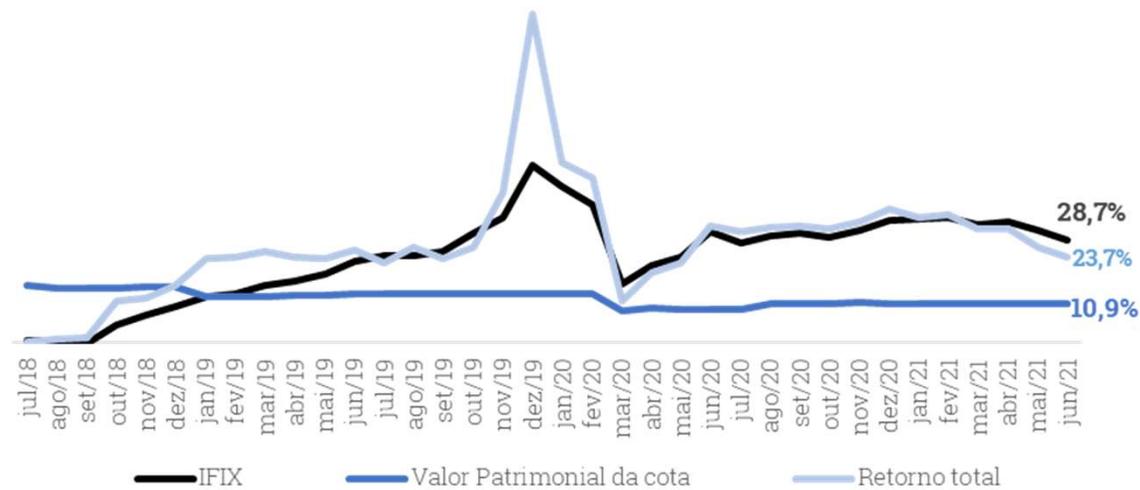
Resultado do Fundo



Fluxo Financeiro	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	12 meses
Receitas	14.831.163	14.229.375	15.783.760	14.294.502	59.138.800
Receita de Locação	13.628.275	13.444.652	14.337.071	13.980.641	55.390.639
Receita FII	1.025.864	617.062	1.317.047	123.947	3.083.919
Receita LCI e Renda Fixa	177.023	167.662	129.642	189.915	664.242
Despesas	-2.294.239	-2.085.144	-1.971.932	-2.316.129	-8.667.444
Despesas Imobiliárias	0	0	0	0	0
Despesas Operacionais	-2.294.239	-2.085.144	-1.971.932	-2.316.129	-8.667.444
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	12.536.924	12.144.231	13.811.828	11.978.373	50.471.356
Rendimento Distribuído	12.251.016	12.251.016	12.251.016	12.514.479	49.267.529
Resultado por Cota	1,90	1,84	2,10	1,82	7,66
Rendimento por Cota	1,86	1,86	1,86	1,90	7,48
Distribuição média mensal / Cota	0,62	0,62	0,62	0,63	0,62
Total de cotas no fechamento	6.586.568	6.586.568	6.586.568	6.586.568	
Saldo de Distribuição Acumulada YTD				2.133.367	

Resultado do Fundo

Varição Histórica da Cota Ordinária – XPIN e IFIX



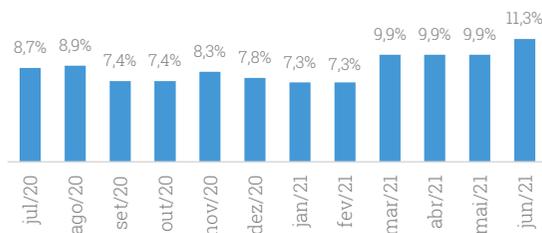
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Varição no período	23,7%	28,7%	10,9%

Indicadores Operacionais



Indicadores Operacionais – 2T21

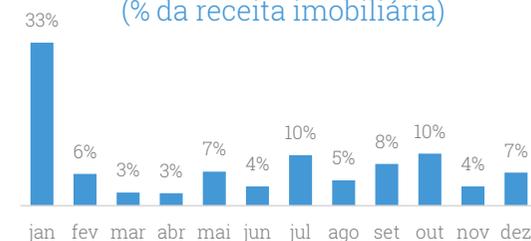
Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



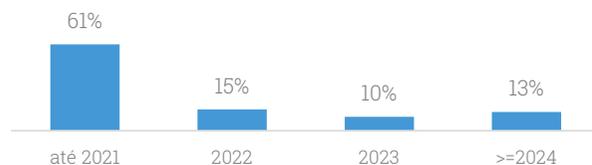
Evolução Recebimento Aluguel
(R\$'000)



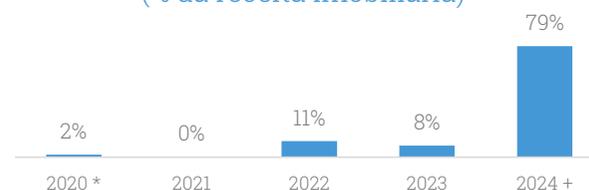
Mês de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)



Data revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)

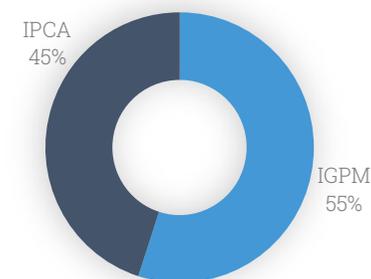


Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)



* Locatário segue com a ocupação normalmente.

Índice de Reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)



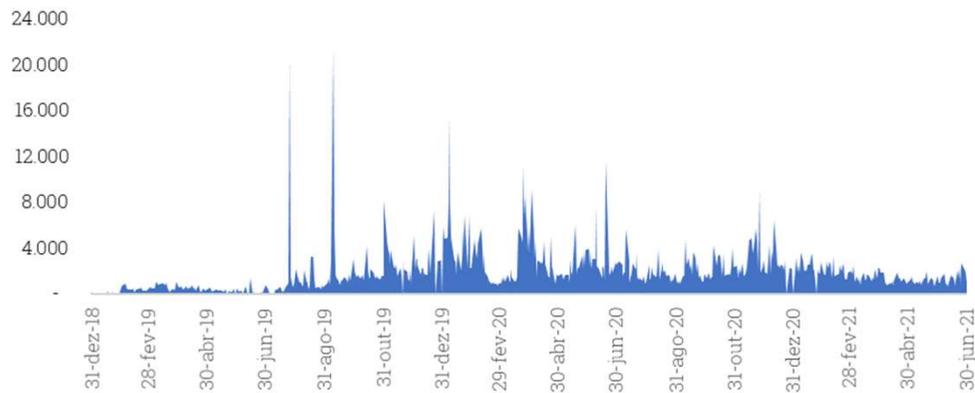
O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Mercado de Capitais

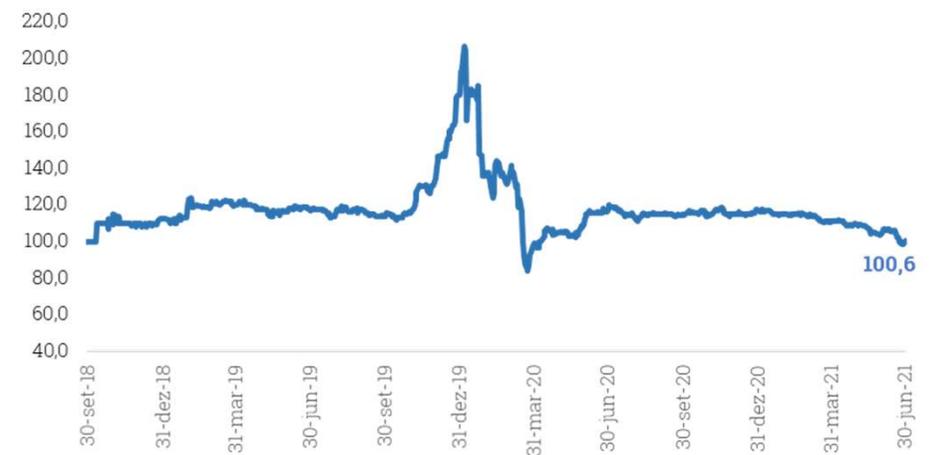


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



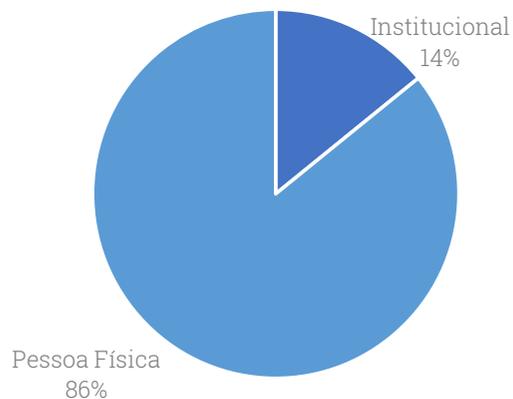
Evolução do Valor da Cota (R\$/cota)



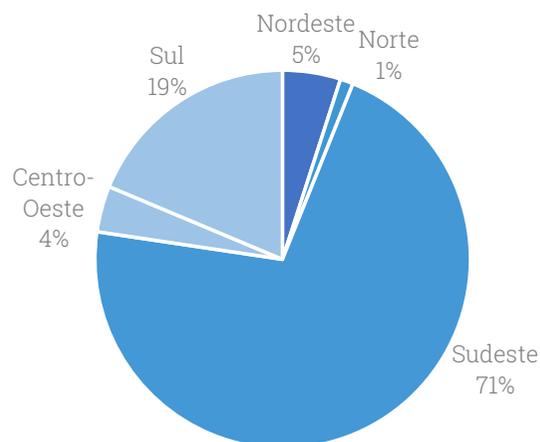
O volume médio diário de negociação na B3 no 2T21 foi de R\$ 1,3 milhão, o que representa uma redução de 36% em relação ao trimestre anterior.

Base de Cotistas

Perfil de Investidor (% PL de mercado)



Investidores por Região (% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



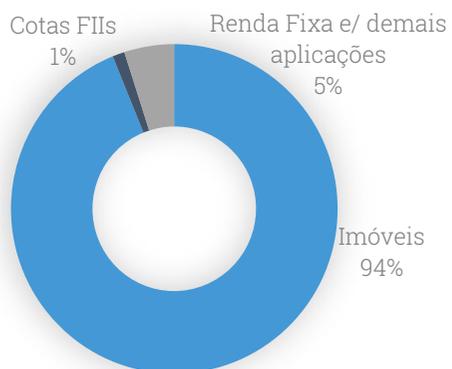
O Fundo encerrou o 2T21 com 52.090 cotistas, o que representou uma redução de aproximadamente 1,0% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de pessoas físicas, as quais representam 86% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Industrial

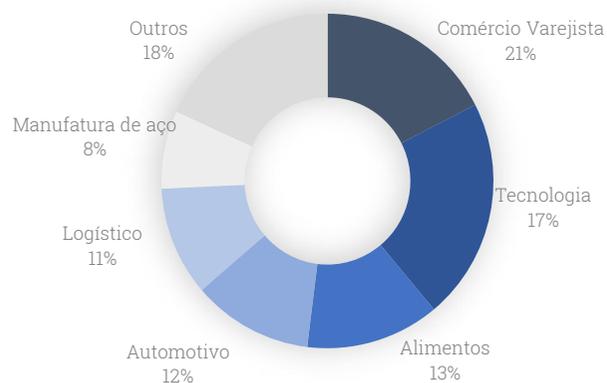


Diversificação – 2T21

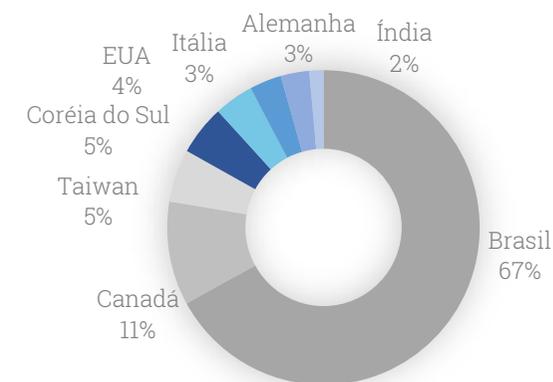
Investimentos por classe de ativo
(% por ativo)



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	11,3%
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