

XP Industrial FII

2º Trimestre de 2019



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2019

A agenda econômica liderada pelo Ministro da Economia, Paulo Guedes, priorizou a aprovação da Reforma da Previdência, que após alguns atrasos, conseguiu evoluir na Câmara dos Deputados e não deverá ter dificuldades de ser aprovada no Senado. Juntamente com esse esforço em prol de uma trajetória fiscal saudável, a expectativa é que haja evolução de pautas como Reforma Tributária e privatizações. O corte da Taxa Básica de Juros sinalizou também a ampla melhora das condições para a retomada dos investimentos, que tanto beneficiará o país e o setor industrial, objeto da nossa estratégia. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial voltaram a crescer, respondendo às estratégias supracitadas. Por fim, cabe cautela ao Brasil em relação ao ambiente externo que apresenta oscilações, com riscos relacionados principalmente à economia norte-americana e chinesa que travam nesse momento uma guerra comercial, com reflexos potencialmente globais.

O XP Industrial fechou o segundo trimestre de 2019 com 3% de vacância, devido à saída de um locatário após vencimento contratual e por decisão de encerrar a operação do Brasil. Cabe ressaltar que o módulo está em processo de reforma com a devida cobrança de locação durante esse período. A equipe de gestão juntamente com o time comercial da administradora do complexo industrial já está em negociação com potenciais locatários.

O Fundo fechou com um retorno bruto em 12 meses de 25,9% contra 22,7% do IFIX, principalmente pela entrada dos novos ativos investidos com a terceira emissão (módulos 2 e 3 do condomínio CEA e módulos 1 a 4 do condomínio Gaia) e pela variação positiva do valor a mercado da cota.

Com relação aos rendimentos declarados, o fundo teve uma ligeira subida na média mensal, saindo de R\$ 0,70/cota no 1T19 para R\$ 0,71/cota na média no 2T19. Isso equivale a um *dividend yield* anualizado, considerando a cota a mercado do fechamento do 1T19 (R\$ 120,00), de 7,1%.

Perspectivas

Os contratos de locação do fundo possuem características típicas, o que permite revisões e discussões do valor do m² de locação. Entendemos que os contratos negociados estão adequados à qualidade da infraestrutura dos condomínios, e que o prazo médio de vencimento dos contratos (longo prazo), a diversificação de empresas, de países de origem e de setores de atuação, mitigam potenciais riscos do portfólio.

Salientamos ainda que oportunidades poderão surgir para o fundo, visto que outros locatários estão estudando ampliar suas operações e iniciaram conversas com o gestor e o administrador do complexo industrial.



Destques do Trimestre e Histórico

Destques do 2º Trimestre de 2019

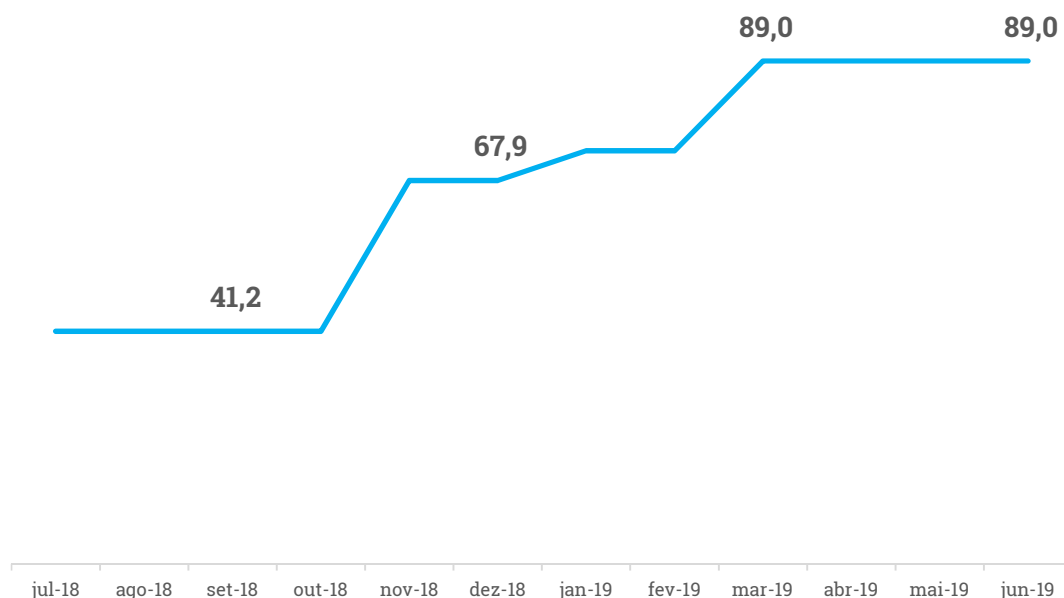
Indicadores Operacionais do Portfólio

Taxa de Ocupação: 97,0%

Área Bruta Locável (ABL) própria: 88.987 m²

Inadimplência Líquida: 0,0%

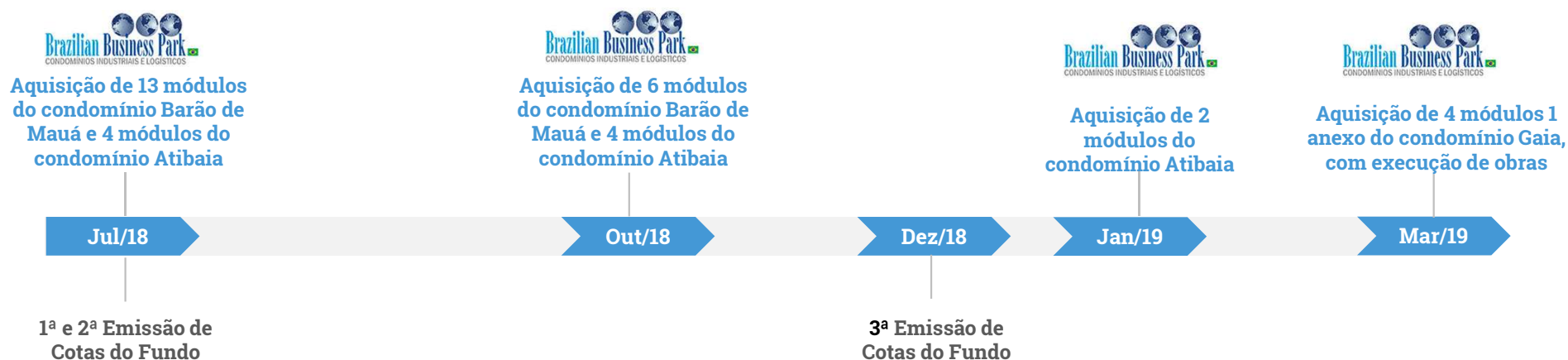
Evolução ABL ('000 m²)



A ABL se manteve constante neste segundo trimestre. As obras do Edifício Figueira e Anexo (instalações objeto do contrato Futura Tintas) seguem em execução, sendo que já foi realizado 98% do Edifício Figueira, restando apenas alguns acabamentos. O Edifício Figueira teve AVCB emitido em jun/19 e Habite-se emitido em jul/19.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

A equipe de gestão segue focada no monitoramento dos ativos investidos e daqueles que ainda estão em construção. Além disso, oportunidades de aquisições estratégicas para o fundo estão no radar do gestor.

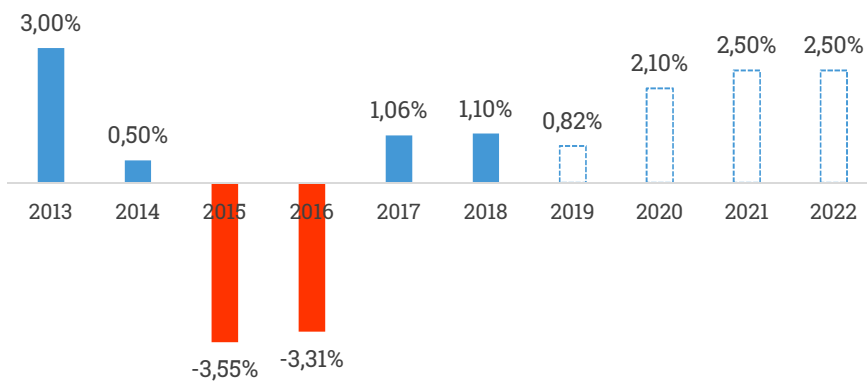




Cenário Macroeconômico

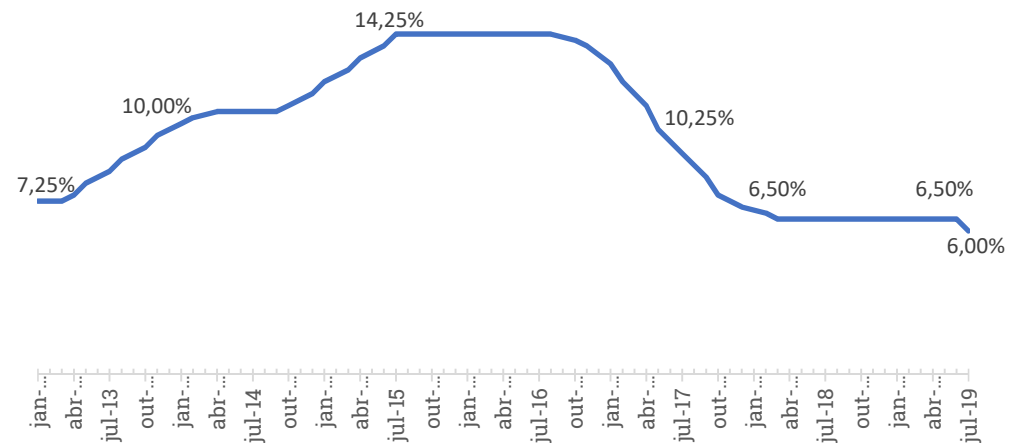
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao trimestre anterior, a expectativa do PIB para 2019 caiu de 1,49% para 0,82%¹, sendo que vários são os fatores que podem explicar esse ajuste. Dentre eles, podemos destacar os sinais de enfraquecimento da economia global, com questões importantes como a briga comercial entre China e EUA gerando incertezas para as demais economias, principalmente as emergentes, altamente dependentes dos países citados. Internamente, podemos destacar que embora a reforma da previdência tenha avançado, a agenda demorou mais tempo do que o esperado, e o entendimento geral é que o Brasil necessariamente deverá avançar em outras frentes como a administrativa e a tributária para proporcionar o equilíbrio necessário para investimentos.

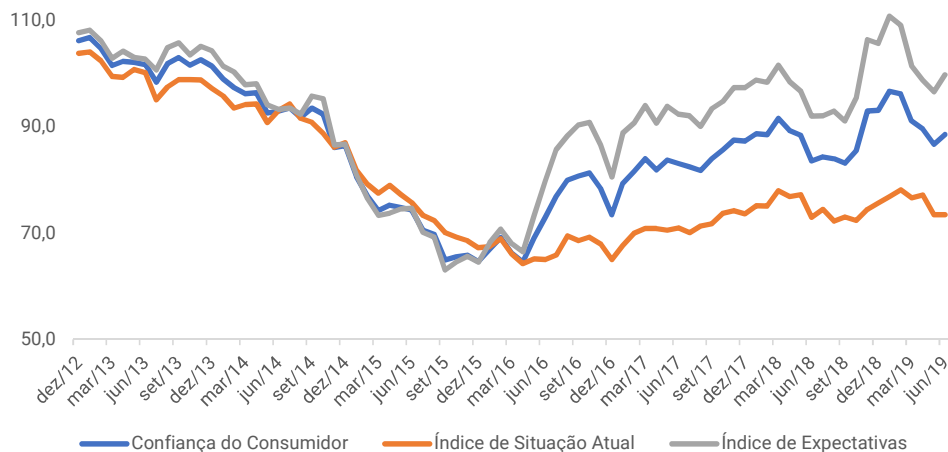
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O primeiro corte da gestão atual do Banco Central, divulgado no final de julho de 2019, foi de 0,5 p.p., colocando a Meta Selic para 6% a.a. Tal medida aponta um afrouxamento monetário frente a uma inflação controlada, e servirá de estímulo para a economia continuar a reagir. No mercado imobiliário, falando especificamente dos fundos de investimento, a queda dos juros provoca uma valorização do portfólio e também estimula as empresas a conduzirem agendas de investimentos, algo que está se intensificando e criando oportunidades para ampliação do portfólio.

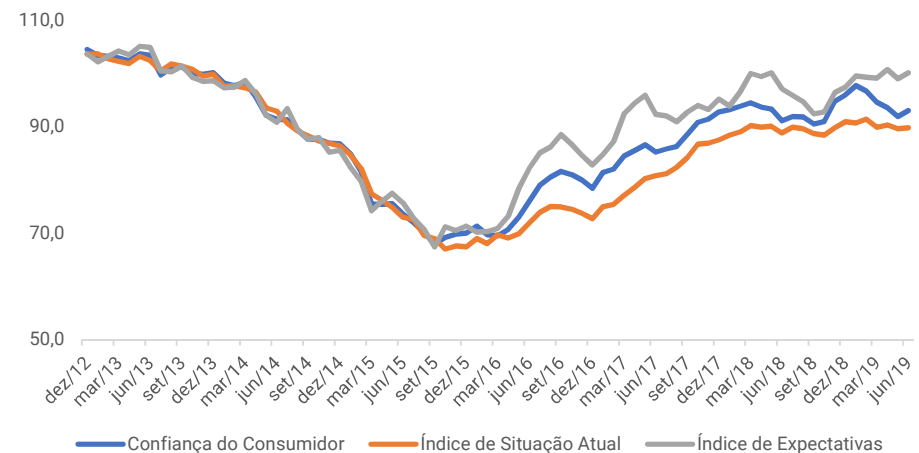
Cenário Macroeconômico

Sondagem do Consumidor¹



O índice de confiança do consumidor reverteu a tendência de queda apresentada no último trimestre, como reflexo principalmente da evolução positiva de agendas estruturais como a reforma da previdência. Espera-se que a implementação da reforma da previdência, sequenciada com a reforma tributária e também privatizações permitam o fortalecimento de um novo ciclo de desenvolvimento e crescimento, consequentemente proporcionando expansão do mercado de trabalho.

Índice de Confiança Empresarial¹



A confiança empresarial sofreu menor variação em relação a do consumidor, e também reverteu a tendência de queda observada no último trimestre. Aliada as agendas reformistas citadas, a diminuição da Taxa Selic, ocorrida no dia 31/07/19, para 6% a.a., poderá impactar positivamente a confiança, uma vez que o custo de captação para investimentos ficará menor e o retorno dos investimentos na economia real será sensivelmente maior que as remunerações atuais da renda fixa, atrelada a taxa básica de juros.

Performance

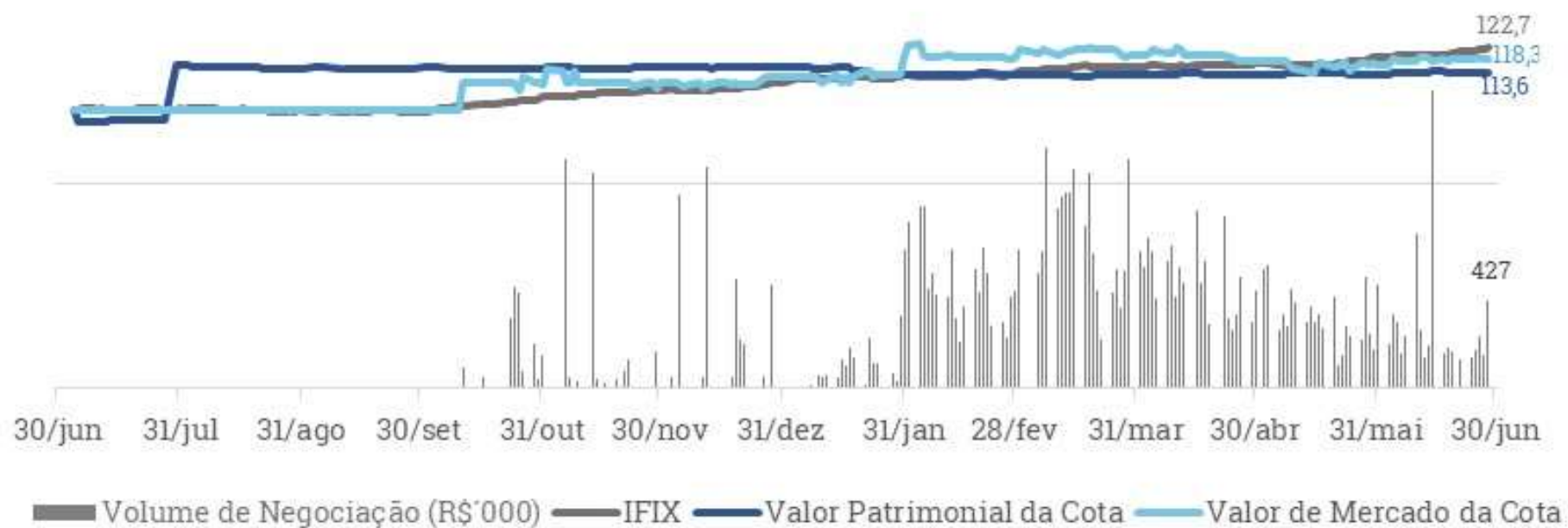


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2019	2T2019	2019	12 meses
Receitas	4.833.816	5.719.722	10.553.538	16.651.999
Receita de Locação	4.766.469	5.564.345	10.330.815	15.295.094
Receita LCI e Renda Fixa	67.347	155.377	222.723	1.356.904
Despesas	-320.180	-732.922	-1.053.102	-1.527.695
Despesas Operacionais	-320.180	-732.922	-1.053.102	-1.527.695
Fundo de Reserva	0	0	0	0
Resultado Líquido	4.513.636	4.986.800	9.500.436	15.124.304
Rendimento Distribuído	4.599.988	4.643.590	9.243.577	14.768.002
Resultado por Cota	2,07	2,29	4,36	7,78
Rendimento por Cota	2,11	2,13	4,24	7,60
% Distribuição	102%	93%	97%	98%

Evolução da Cota

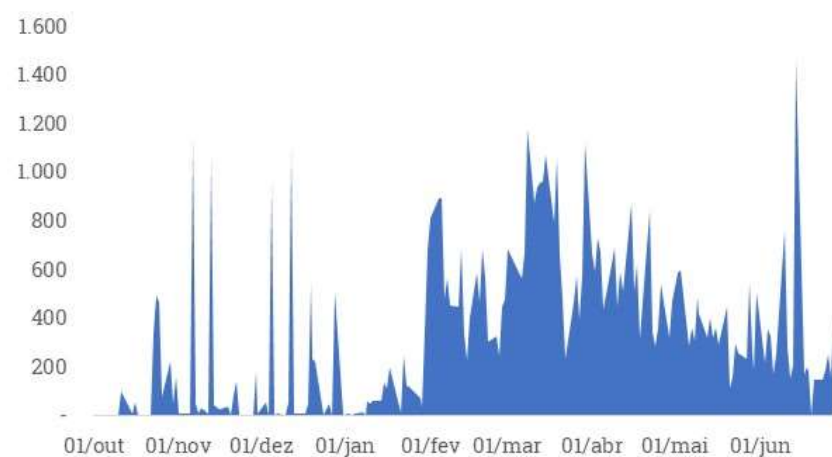
Variação Histórica da Cota – XPIN FII e IFIX



12 Meses	Retorno Total	Cota Patrimonial	IFIX
Variação desde IPO	25,9%	13,6%	22,7%

Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'000)



O volume de negócios da cota XPIN11 na B3 aumentou substancialmente a partir do 4º trimestre de 2018 e neste 2º trimestre de 2019 repetiu em o patamar apresentado no 1T19.

Cotação XPIN11 (R\$)

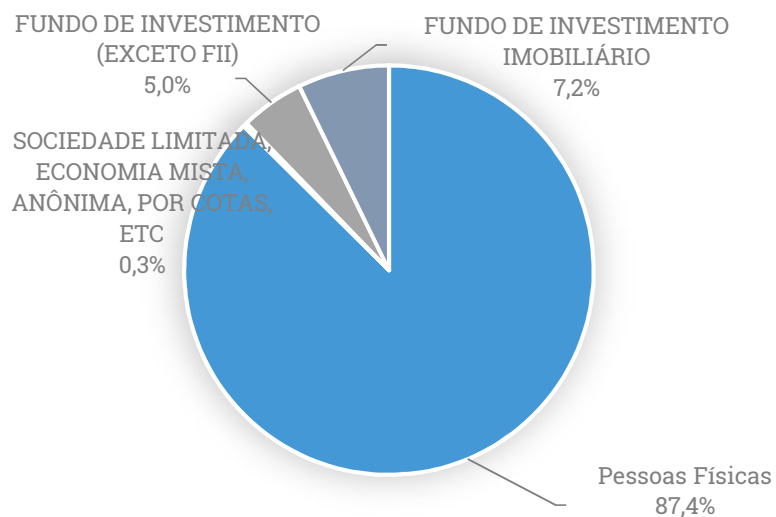
XPIN FII	jun-19	2019	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	6.042.170	52.276.800	60.827.843
Número de Negócios	3.771	22.309	23.145
Giro (% total de cotas)	2,3%	20,3%	27,2%
Valor de mercado	257.904.528,70		
Quantidade de cotas	2.180.089		

Fontes: B3 / Bloomberg.

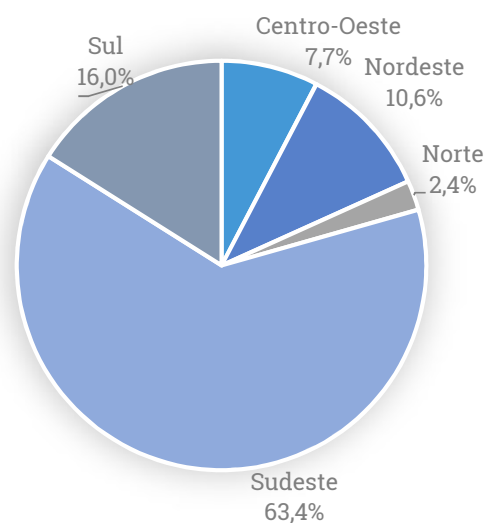
Neste segundo trimestre o volume médio diário de transação na B3 foi de R\$ 406.901,00, um pouco abaixo do primeiro trimestre que apresentou uma média de R\$ 450.815,82.

Base de Cotistas

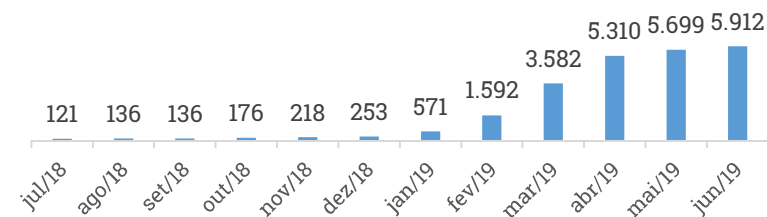
Perfil de Investidor



Investidores por Região



Quantidade de Cotistas



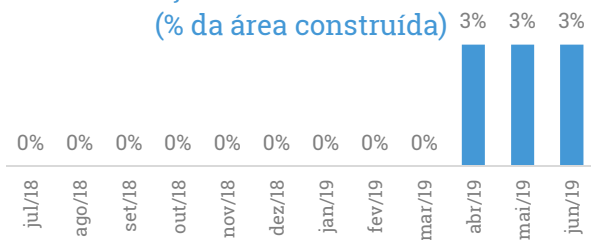
A quantidade de cotistas se elevou consideravelmente desde dezembro 2018. O Fundo atingiu no fechamento do trimestre um total de 5.912 cotistas, 65% acima em relação ao último trimestre. A maior concentração em termos de Perfil é de Pessoa Física, com 87,4% das cotas em circulação.

Portfólio



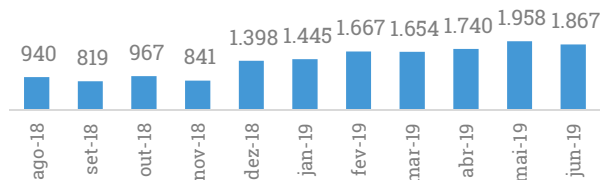
Indicadores Operacionais

Evolução da Vacância Física
(% da área construída)

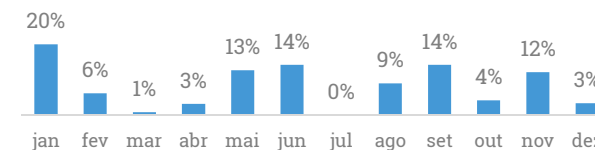


Obs.: apesar da vacância, o fundo ainda recebe a locação até a conclusão da reforma e vistoria de entrega (previsão Ago.2019).

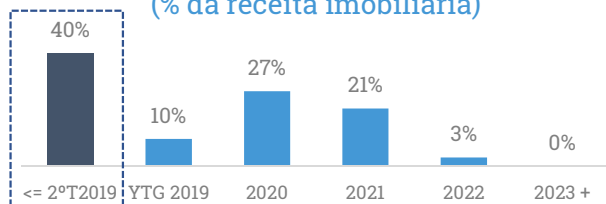
Evolução Recebimento Aluguel
(R\$'000)



Mês de reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)

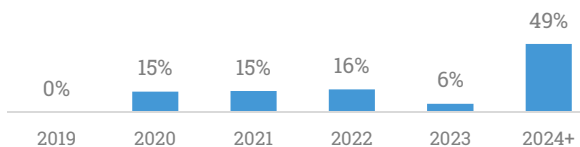


Data revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)

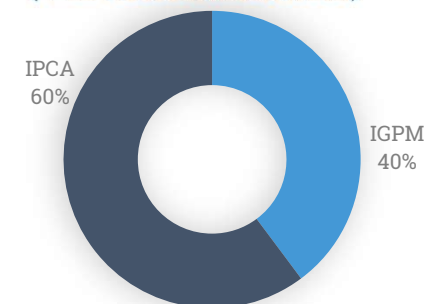


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)

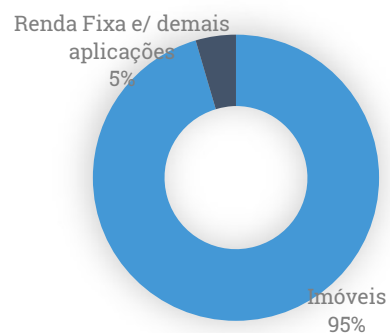


Índice de Reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)

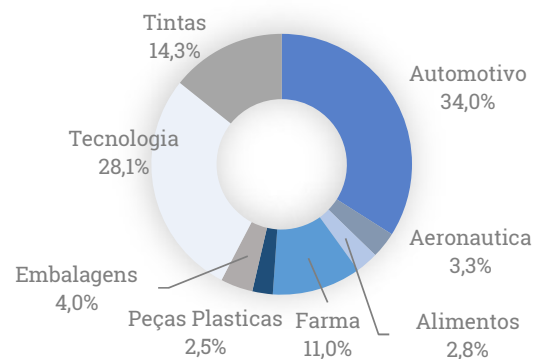


Diversificação

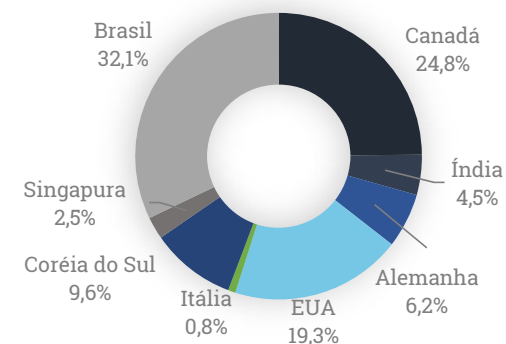
Investimentos por classe de ativo
(% por ativo)



Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária)

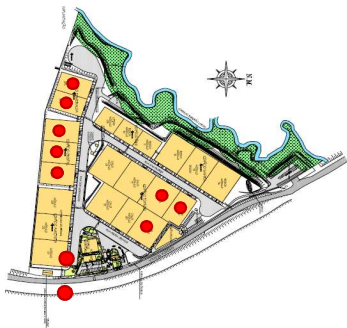


País sede locatários
(% da receita imobiliária)



Portfólio

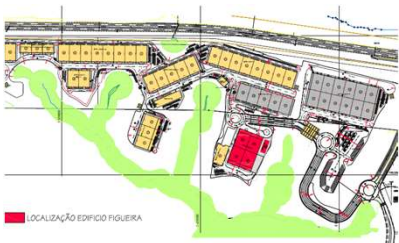
Atibaia, SP
CEA – Centro Empresarial Atibaia



Atibaia, SP
BM – Condomínio Barão de Mauá



Atibaia, SP
GAIA – Condomínio Gaia



Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	16
Módulos Anexos performados	29	Inadimplência	0,0%
Módulos Anexos em construção	4 1	Vacância física	3,0%
Módulos em constr. – Ev. física	91,8%	Área Bruta Locável	88.987

Ativos Adquiridos

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	2,0%
CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	3,1%
CEA	Global	21	2.627	abr-21	IPCA	3,0%
CEA	Smart 2	2	2.776	out-27	IPCA	3,1%
CEA	Smart 2	3	2.486	out-27	IPCA	2,8%
CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	2,0%
CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	2,0%
CEA	Smart	4	2.140	jun-32	IGPM	2,4%
CEA	Smart	5	2.119	jun-32	IGPM	2,4%
CEA	Smart	6	2.140	jun-32	IGPM	2,4%
CEA			22.436			25,2%
BM	APS	21	2.693	jan-21	IPCA	3,0%
BM	Recordati	27 B	506	mar-24	IPCA	0,6%
BM	Hannon	27 A	1.985	nov-20	IPCA	2,2%
BM	Hannon	28 A	2.030	nov-20	IPCA	2,3%
BM	Hannon	34	2.361	mai-22	IPCA	2,7%
BM	Hannon	35	2.361	mai-22	IPCA	2,7%
BM	Litens	16	3.091	mai-21	IPCA	3,5%
BM	Norma	17 B	1.346	ago-20	IGPM	1,5%
BM	Norma	18 A	2.666	ago-20	IGPM	3,0%
BM	Norma	19	2.666	ago-20	IGPM	3,0%
BM	Vago	15	2.654	fev-19	IGPM	3,0%
BM	SMP	17 A	1.347	set-21	IPCA	1,5%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	3,0%
BM	Sunningdale	39	2.085	mar-23	IPCA	2,3%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	3,0%
BM	Bruker / SMP	3	3.142	fev-21	IGPM	3,5%
BM	COOPER	7	2.866	dez-27	IGPM	3,2%
BM	COOPER	8	2.866	dez-27	IGPM	3,2%
BM	COOPER	9	2.895	dez-27	IGPM	3,3%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	3,3%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	3,2%
Barão			50.679			57,0%
Gaia	Futura Tintas	1-2-3-4-5	15.872	jun-29	IPCA	17,8%
Gaia			15.872			17,8%
Portfólio			88.987			100,0%

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.

IPO: sigla em inglês para *Initial Public Offering*, no contexto de fundos imobiliários correspondente a emissão de cotas para captação de dinheiro para investimentos.

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: sigla em inglês para código do ativo.

XPIN: sigla do XP Industrial FII.

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

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores:
<https://www.xpasset.com.br/xpin/>

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@vortex.com.br

