

# XP Industrial FII

3º Trimestre de 2019



# Carta do Gestor



# Carta do Gestor

## Desempenho do 3º trimestre de 2019

Iniciamos este relatório destacando a aprovação da Reforma da Previdência pelo Senado, a qual deverá ser promulgada ainda em novembro de 2019 e tem o potencial de gerar uma economia expressiva de R\$ 800 bilhões em 10 anos. Tal reforma é uma sinalização muito positiva de que o Estado busca um equilíbrio fiscal para a estabilidade econômica e para propiciar um ambiente favorável aos investimentos. Neste contexto, vale ressaltar que ainda são necessárias mais reformas estruturais como a Tributária, a Administrativa e até a Trabalhista, o que de alguma forma influencia o Índice de Confiança do Empresário, que se manteve constante neste trimestre<sup>1</sup>. Os sucessivos cortes da Taxa Básica de Juros, que no final de outubro teve a meta estabelecida em 5% a.a.<sup>2</sup>, tem sido o “remédio” utilizado pelo Comitê de Política Monetária para estimular a economia, enquanto a inflação segue controlada e deve fechar o ano em torno de 3,30%<sup>3</sup>. Dito tudo isso, temos uma visão positiva sobre o cenário macroeconômico, com uma melhora importante no ambiente de investimentos, que inclui dentre outras variáveis: ampliação da oferta de crédito, crescimento de lançamentos imobiliários residenciais e comerciais, expansões das operações logísticas e industriais e, em relação a consumo e renda, um aumento da performance de shoppings e hotéis, que no geral respondem rapidamente aos estímulos na economia real.

O Fundo fechou com um retorno bruto em 12 meses de 21,95% contra 25,7% do IFIX. Com relação aos rendimentos declarados, o fundo teve um ligeiro crescimento na média mensal, saindo de R\$ 0,71/cota no 2T19 para R\$ 0,72/cota no 3T19. Isso equivale a um *dividend yield* anualizado, considerando a cota a mercado do fechamento do 3T19 (R\$ 113,6), de 7,6%. O Fundo fechou o 3T19 com 3% de vacância financeira, sem geração de renda. O Edifício Figueira, que representa 15% da ABL do fundo, embora esteja vago possui renda advinda de prêmio de locação e multa durante 16 meses a partir de agosto de 2019.

## Perspectivas

Os contratos de locação do fundo possuem características típicas, o que permite revisionais do valor 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 no médio-longo prazo.

Em relação as movimentações de locatários nos últimos meses, destacamos que os instrumentos contratuais deram ao fundo uma segurança, valendo ressaltar que: (i) a Petronas, antigo locatário da área que está vaga, finalizou as obras entregando o galpão em excelente condições para locação; (ii) o Edifício Figueira, em virtude da rescisão do contrato, terá uma renda por um período razoável (16 meses) para a prospecção de um novo locatário; (iii) a Cooper, que anunciou a saída para março de 2020, terá que pagar uma multa de R\$ 2,5 milhões, possibilitando assim um tempo factível para prospecção sem queda da renda. Ressaltamos ainda que a equipe de gestão, juntamente com o time comercial da administradora do complexo industrial, trabalha ativamente no monitoramento de novas oportunidades de aquisições para diversificação e expansão do Fundo.

The image features a low-angle shot of a modern glass skyscraper on the right side, with a dark blue background on the left. The background is filled with a complex, repeating geometric pattern of thin, parallel lines in various shades of blue and white, creating a sense of depth and movement. The skyscraper has a dark frame and large glass windows, reflecting the sky. The overall aesthetic is clean, modern, and professional.

# Destques do Trimestre e Histrico

# Destques do 3º Trimestre de 2019

## Indicadores Operacionais do Portfólio

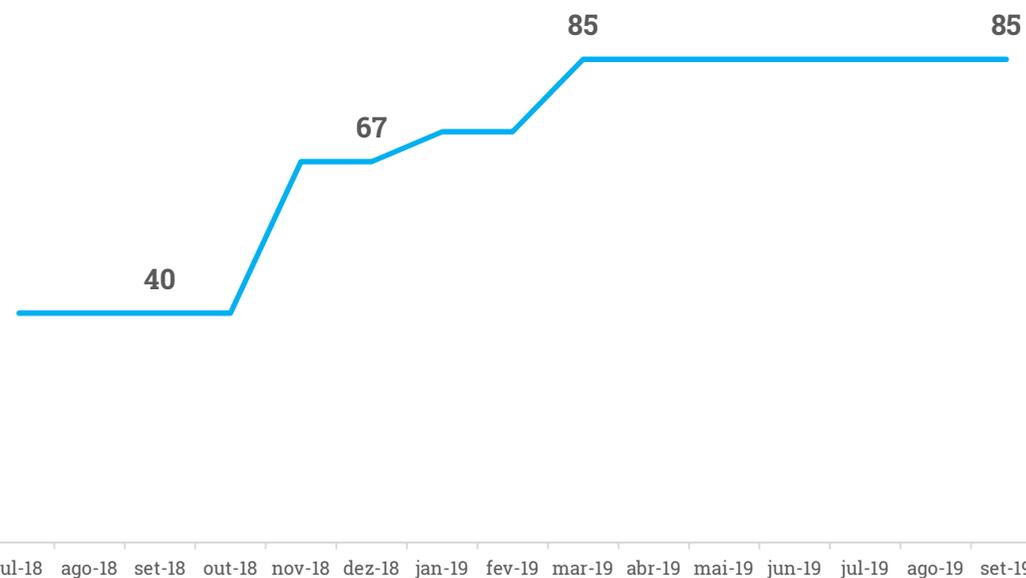
**Vacância financeira: 3,0%**

**Área Bruta Locável (ABL) própria: 85.049 m<sup>2</sup>**

**Inadimplência Líquida: 0,0%**

Vacância financeira: O Edifício Figueira, que representa 15% da ABL do fundo, embora esteja vago possui renda advinda de prêmio de locação e multa durante 16 meses a partir de agosto de 2019

## Evolução ABL ('000 m<sup>2</sup>)



A ABL foi ajustada desde março/2019 para a área efetivamente construída do Edifício Figueira, o qual foi entregue em agosto/2019 e possui capacidade para ampliações e até a construção de um anexo, a depender do novo locatário em processo de prospecção.

# Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

A equipe de gestão segue focada no monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo. Além disso, oportunidades de aquisições estratégicas para o Fundo estão no radar do gestor, de modo a aumentar a diversificação do portfólio.

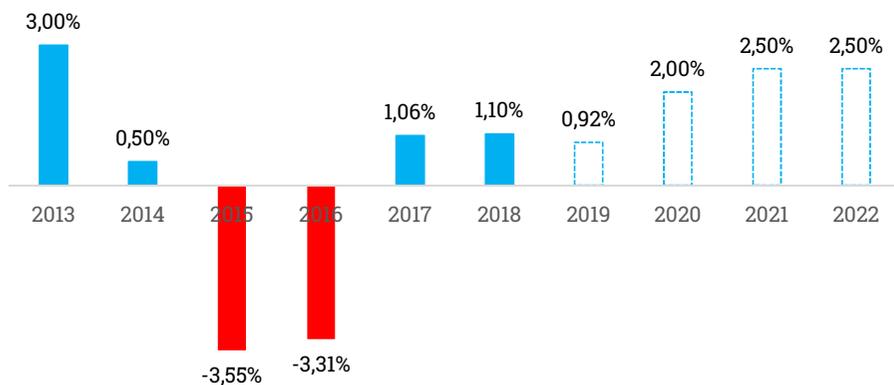




# Cenário Macroeconômico

# Cenário Macroeconômico

## Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas<sup>1</sup>

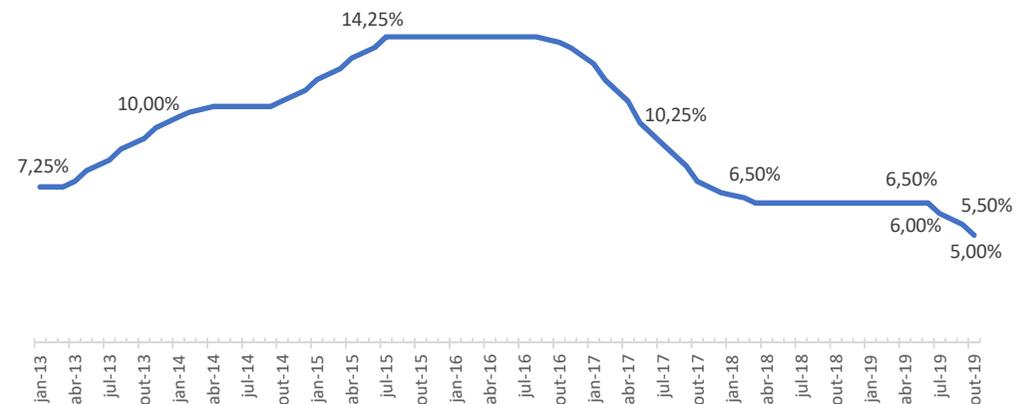


Em comparação ao 2T19, a expectativa do PIB para 2019 subiu de 0,82% para 0,92%<sup>1</sup>, mantendo dessa forma uma expectativa de baixo crescimento mas com viés positivo diante das recentes turbulências políticas. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 se mantém favorável. As reformas estruturais, tais como da Previdência, Tributária e Administrativa são fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada (2019 deve fechar em 3,29%<sup>3</sup>) e Taxa de Juros baixa. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China tem apresentado sinais de enfraquecimento, porém ainda exige muita atenção diante dos impactos na economia global. Cabe ainda mencionar a recente ameaça de impeachment do Trump juntamente com a crise na Argentina como ingredientes adicionais de turbulência internacional.

<sup>1</sup> Fonte: De 2013 a 2018, IBGE; De 2019 a 2022 Relatório Focus do Banco Central de 01/11/19

<sup>2</sup> Fonte: Banco Central do Brasil <sup>3</sup> Relatório Focus do Banco Central de 01/11/19

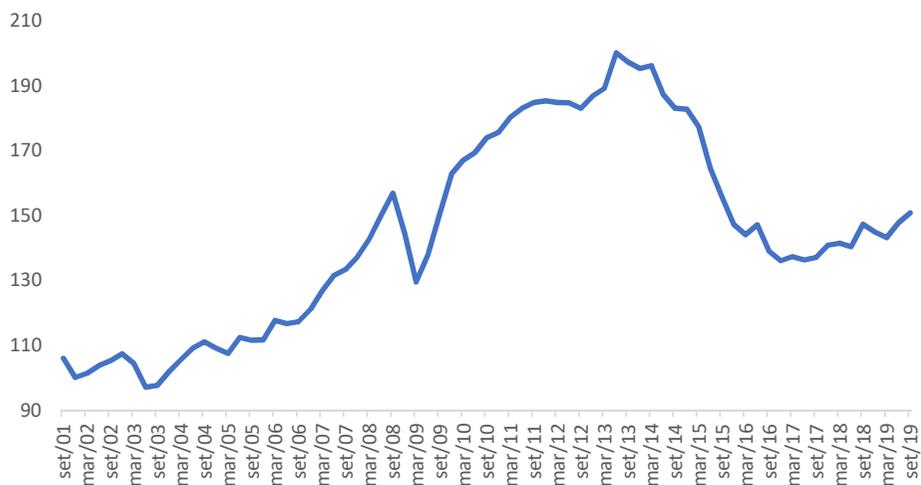
## Meta Selic – Histórico<sup>2</sup>



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O Comitê de Política Monetária segue realizando cortes na meta e no final de outubro estabeleceu 5,00% a.a., simplesmente a menor taxa de juros da história. Cabe mencionar que o Copom ainda deixou sinalizado novo corte de igual magnitude, 50 pontos base, a ser realizado em breve considerando o cenário benigno da inflação. Como já reforçamos, a taxa nesse patamar é fundamental para fomentar os investimentos no país e já impacta o setor imobiliário com diminuição do custo de capital, gerando: maior volume de lançamentos residenciais e comerciais, expansões de fábricas, galpões e shoppings, maior geração de emprego e portanto renda, dentre outras derivadas.

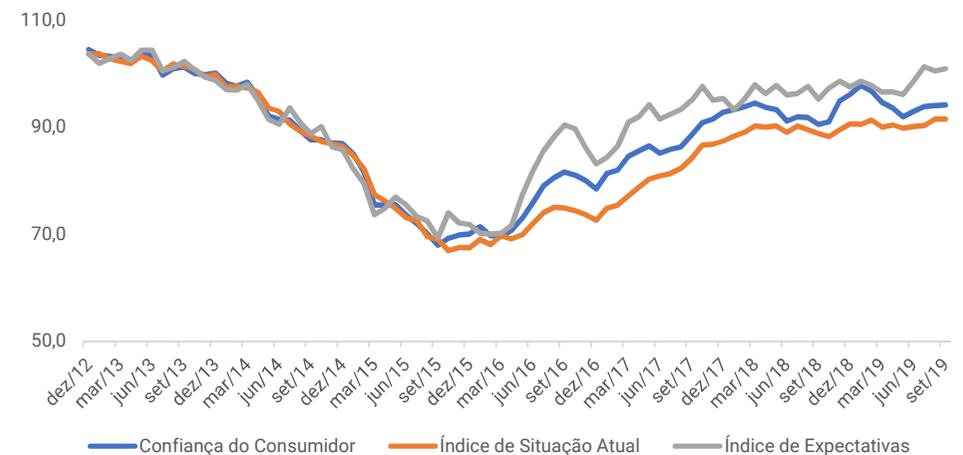
# Cenário Macroeconômico

## Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)<sup>1</sup>



A FBCF é um indicador antecedente de grande relevância pois mede a ampliação da capacidade futura de uma economia com base nos investimentos correntes em ativos fixos. A série histórica demonstrada acima aponta a partir de 2018 para uma reversão de uma queda profunda iniciada em 2013. No acumulado de 2019 até setembro, tivemos um crescimento de 4,00% no indicador. No mesmo período em 2018 o indicador variou 4,64%. Um dos componentes do indicador é a construção civil que cresceu 3,60% no ano de 2019, contribuindo dessa forma para a melhora do setor imobiliário que estamos vivenciando.

## Índice de Confiança Empresarial<sup>2</sup>



Conforme pode ser observado no gráfico, a expectativa dos empresários se manteve constante no 3T19. Isso demonstra um posicionamento mais cético, visto que as reformas estruturais claramente levarão maior tempo para serem implementadas, combinado a um cenário externo de incertezas. Acreditamos que os empresários ficarão mais otimistas para tomadas de decisão de expansões com os sucessivos cortes na Taxa de Juros e com a continuidade das agendas lideradas pelo Ministério da Economia.

Performance

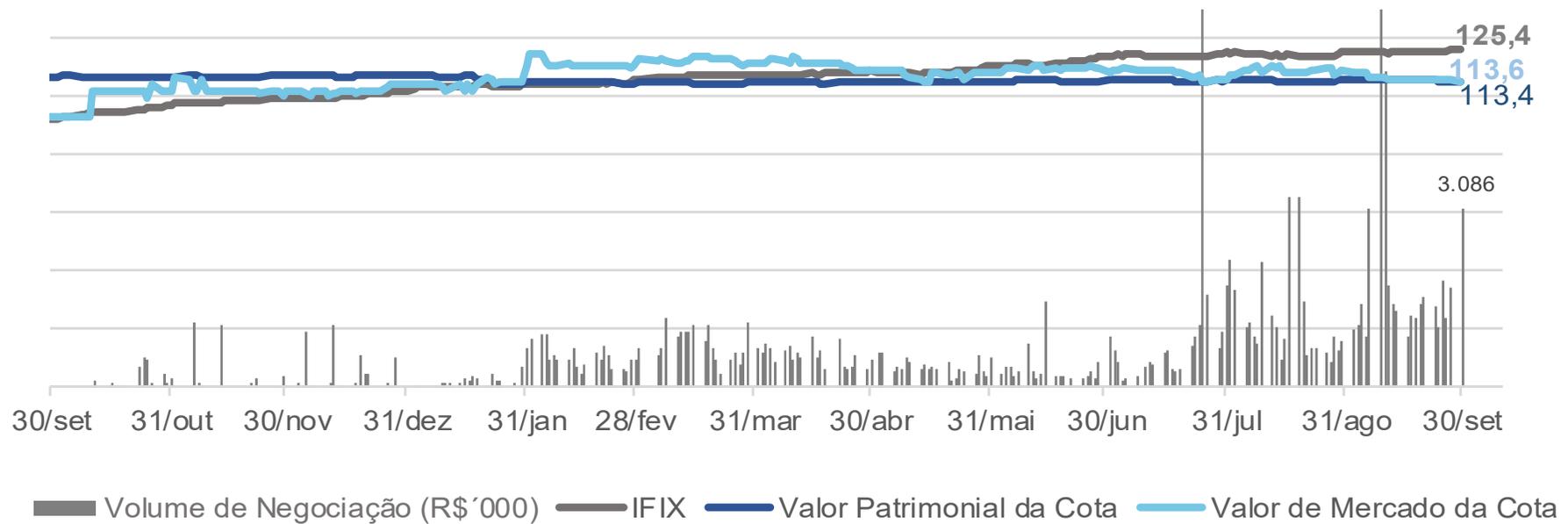


# Resultado do Fundo

<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>2T2019</b>	<b>3T2019</b>	<b>2019</b>	<b>12 meses</b>
<b>Receitas</b>	<b>5.719.722</b>	<b>5.391.200</b>	<b>15.944.738</b>	<b>19.442.000</b>
Receita de Locação	5.564.345	5.362.916	15.693.730	18.899.254
Receita LCI e Renda Fixa	155.377	28.284	251.008	542.746
<b>Despesas</b>	<b>-732.922</b>	<b>-682.901</b>	<b>-1.736.003</b>	<b>-1.918.511</b>
Despesas Operacionais	-732.922	-682.901	-1.736.003	-1.918.511
Fundo de Reserva	0	0	0	0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>4.986.800</b>	<b>4.708.299</b>	<b>14.208.735</b>	<b>17.523.488</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>4.643.590</b>	<b>4.708.992</b>	<b>13.952.584</b>	<b>17.204.316</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>2,29</b>	<b>2,16</b>	<b>6,52</b>	<b>8,52</b>
<b>Rendimento por Cota</b>	<b>2,13</b>	<b>2,16</b>	<b>6,40</b>	<b>8,37</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,71</b>	<b>0,72</b>	<b>0,71</b>	<b>0,70</b>
<b>% Distribuição</b>	<b>93%</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>
<b>Rendimento não distribuído</b>			<b>256.151</b>	

# Evolução da Cota

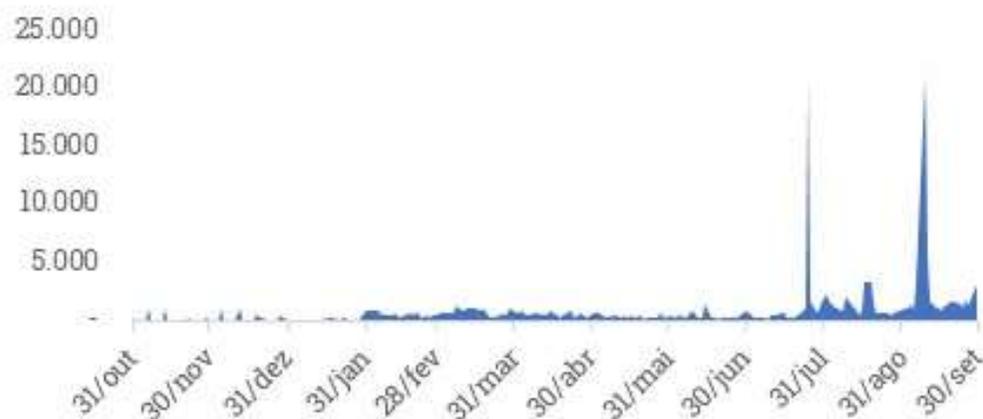
## Varição Histórica da Cota – XPIN FII e IFIX



12 Meses	Retorno Total	Cota Patrimonial	IFIX
Varição	21,95%	13,4%	25,7%

# 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 3º trimestre de 2019 teve um aumento de 354% em relação ao apresentado no 2T19.

## Cotação XPIN11 (R\$)

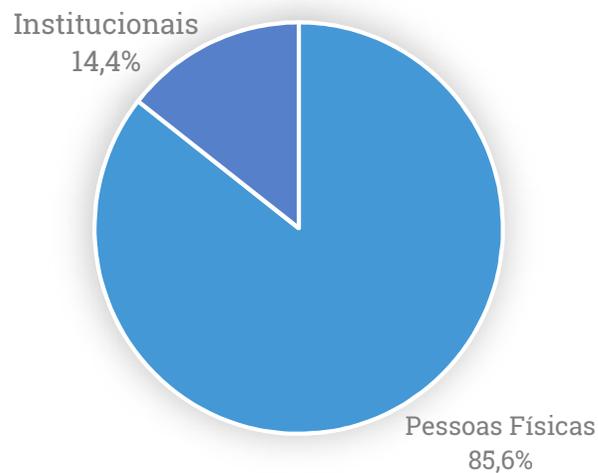
XPIN FII	3T2019	2019	12M
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	114.642.814	166.919.614	175.470.657
Número de Negócios	33.491	55.800	56.636
Giro (% total de cotas)	44,8%	65,3%	75,8%
Valor de mercado			247.614.509
Quantidade de cotas			2.180.089

Fontes: B3 / Bloomberg.

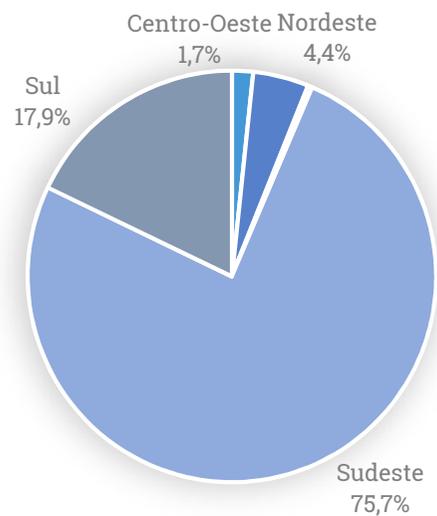
Neste terceiro trimestre o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 1,7 milhão, muito superior ao segundo trimestre que apresentou uma média de R\$ 406 mil.

# Base de Cotistas

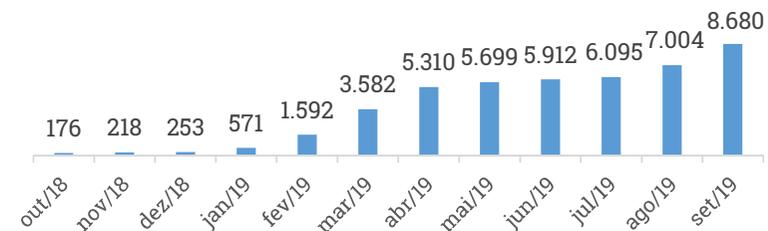
## Perfil de Investidor (% PL de mercado)



## Investidores por Região (% PL de mercado)



## Quantidade de Cotistas



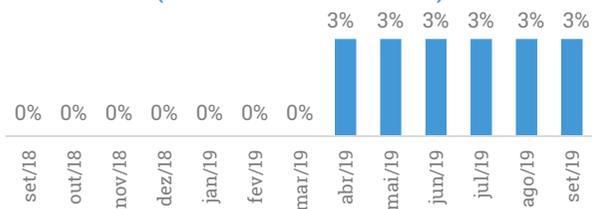
A quantidade de cotistas se elevou consideravelmente desde dezembro 2018. O Fundo atingiu no fechamento do trimestre um total de 8.680 cotistas, 47% acima em relação ao último trimestre. A maior concentração em termos de perfil é de Pessoa Física, representando 85,6% do valor de mercado do Fundo.

# Portfólio



# Indicadores Operacionais

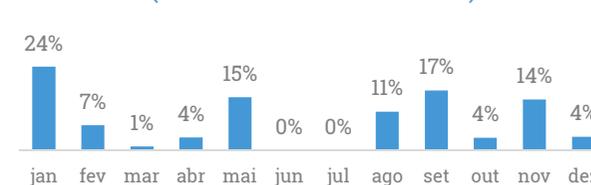
### Evolução Vacância Financeira (% da área construída)



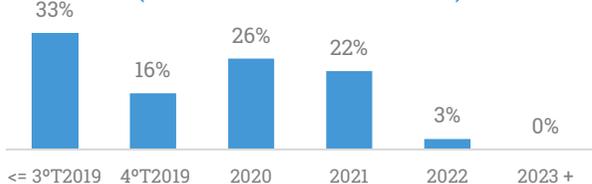
### Evolução Recebimento Aluguel (R\$'000)



### Mês de reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

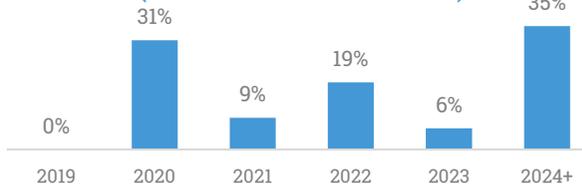


### Data revisional dos contratos (% da receita imobiliária)

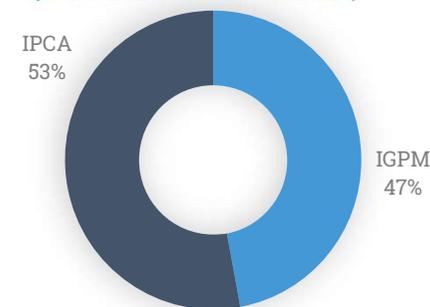


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

### Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)

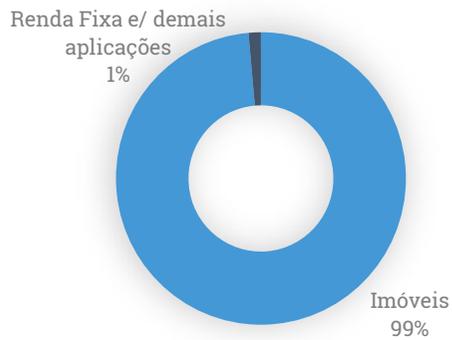


### Índice de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

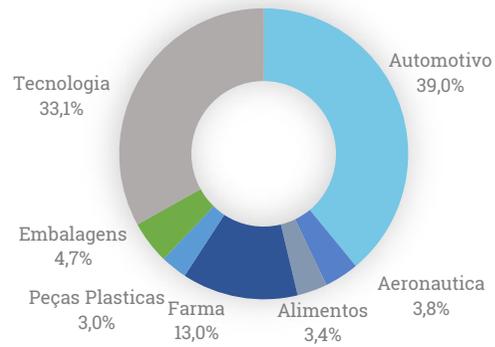


# Diversificação

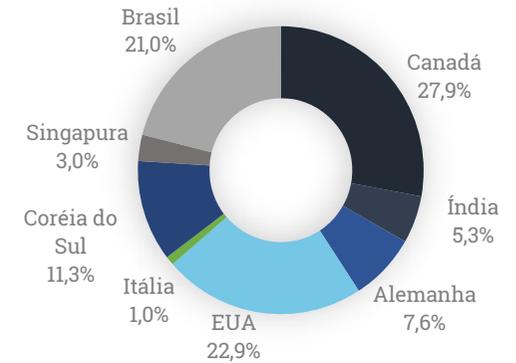
**Investimentos por classe de ativo**  
(% por ativo)



**Setor de atuação dos locatários**  
(% da receita imobiliária)

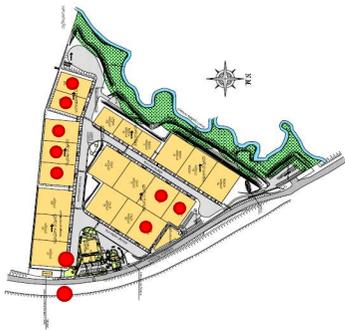


**País sede dos locatários**  
(% da receita imobiliária)



# Portfólio

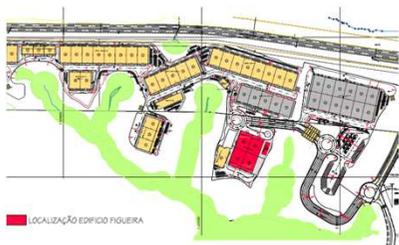
Atibaia, SP  
CEA – Centro Empresarial Atibaia



Atibaia, SP  
BM – Condomínio Barão de Mauá



Atibaia, SP  
GAIA – Condomínio Gaia



## Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	15
Módulos   Anexos performados	33	Inadimplência	0,0%
Área Bruta Locável	85.049	Vacância física sem renda	3%

## Ativos Adquiridos

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m <sup>2</sup>	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	2,1%
CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	3,2%
CEA	Global	21	2.627	abr-21	IPCA	3,1%
CEA	Smart 2	2	2.776	out-27	IPCA	3,3%
CEA	Smart 2	3	2.486	out-27	IPCA	2,9%
CEA	SPLack	7	1.787	jun-20	IPCA	2,1%
CEA	SPLack	8	1.787	jun-20	IPCA	2,1%
CEA	Smart	4	2.140	jun-32	IGPM	2,5%
CEA	Smart	5	2.119	jun-32	IGPM	2,5%
CEA	Smart	6	2.140	jun-32	IGPM	2,5%
<b>CEA</b>			<b>22.436</b>			<b>26,4%</b>
BM	APS	21	2.693	jan-21	IPCA	3,2%
BM	Recordati	27 B	506	mar-24	IPCA	0,6%
BM	Hannon	27 A	1.985	nov-20	IPCA	2,3%
BM	Hannon	28 A	2.030	nov-20	IPCA	2,4%
BM	Hannon	34	2.361	mai-22	IPCA	2,8%
BM	Hannon	35	2.361	mai-22	IPCA	2,8%
BM	Litens	16	3.115	mai-21	IPCA	3,7%
BM	Norma	17 B	928	ago-20	IGPM	1,1%
BM	Norma	18 A	2.252	ago-20	IGPM	2,6%
BM	Norma	19	2.666	ago-20	IGPM	3,1%
BM	Vago - em negociação	15	2.654	fev-19	IGPM	3,1%
BM	SMP	17 A	1.347	set-21	IPCA	1,6%
BM	SMP	20	2.666	mar-22	IPCA	3,1%
BM	Sunningdale	39	2.085	mar-23	IPCA	2,5%
BM	Viskase	26	2.693	jul-22	IPCA	3,2%
BM	Bruker / SMP	3	3.141	fev-21	IGPM	3,7%
BM	COOPER	7	2.866	dez-27	IGPM	3,4%
BM	COOPER	8	2.866	dez-27	IGPM	3,4%
BM	COOPER	9	2.895	dez-27	IGPM	3,4%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	3,4%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	3,4%
<b>Barão</b>			<b>49.870</b>			<b>58,6%</b>
Gaia	Vago mas com renda	4 - 5 - 6 - 7	12.743	nov-20	IPCA	15,0%
<b>Gaia</b>			<b>12.743</b>			<b>15,0%</b>
<b>Portfólio</b>			<b>85.049</b>			<b>100,0%</b>

# 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.

# Contato

---

Relações com Investidores: [ri@xpasset.com.br](mailto: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](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)

OUVIDORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / e-mail: [ouvidoria@vortx.com.br](mailto:ouvidoria@vortx.com.br)

