

XP Industrial FII

4º Trimestre de 2019



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2019

O ano de 2019 foi marcado por discussões de reformas e intensa turbulência no ambiente político brasileiro. A aprovação da Reforma da Previdência pode ser destacada como o principal acontecimento em termos estruturais, demonstrando que o país voltou a mirar o equilíbrio fiscal. Os sucessivos cortes da Taxa Básica de Juros, que no último dia 05 de fevereiro de 2020 estabeleceu 4,25% a.a.², demonstram que a atividade econômica está sendo estimulada embora os resultados ainda sejam modestos em termos de produção industrial. Diante desse cenário, e considerando ainda uma inflação controlada, temos a perspectiva positiva de que 2020 será um ano de maior expansão da produção, do emprego e da renda. A nível nacional os desafios ainda são enormes, com necessidades de investimentos em infraestrutura e de continuidade das reformas estruturais como a tributária e a administrativa. Adicionalmente, o ano de 2019 foi marcado pelo intenso combate comercial entre EUA e China e ainda fechou o último trimestre do ano com o conflito político entre EUA e Irã que por pouco não tomou uma proporção bélica. Apaziguadas essas questões fomos surpreendidos no início de 2020 com a crise do coronavírus que fez inúmeras vítimas a uma taxa de mortalidade relevante. Para fechar esse cenário externo desafiador destacamos ainda a eleição norte americana em fase de primárias, a qual historicamente provoca movimentos de mercado e impacta de forma relevante economias como a do Brasil.

O Fundo fechou com um retorno bruto em 12 meses de 67,6% contra 36,0% do IFIX. Com relação aos rendimentos declarados, o fundo manteve a média mensal de R\$ 0,72/cota. Isso equivale a um *dividend yield* anualizado, considerando a cota a mercado do fechamento do 4T19 (R\$ 180,0), de 4,8%. O Fundo fechou o 4T19 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

No dia 24/01/2020 o Fundo publicou o Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª emissão de cotas assim como o Prospecto Definitivo, cujo montante inicial é de, R\$ 400.000.061,30, e com o mínimo de R\$ 240.000.080,35. A oferta será regrada nos termos da Instrução CVM 400 e todos os detalhes podem ser acessados na CVM ou no site do fundo (www.xpasset.com.br/xpin).

Em relação as movimentações de locatários nos últimos meses, destacamos que (i) a Global entregou o galpão em dez/19. Porém, a Althaia, ainda em dez/19, alugou o mesmo módulo, não gerando vacância; (ii) o Edifício Figueira, em virtude da rescisão do contrato, terá uma renda por um período de 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 pattern of thin, parallel lines in various shades of blue and white, creating a sense of depth and movement. A large, white, angular shape, resembling a stylized arrow or a corner, points from the left towards the building. The text 'Destques do Trimestre' is written in a white, serif font across the middle of the image, positioned over the blue patterned area.

Destques do Trimestre

Destques do 4º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio

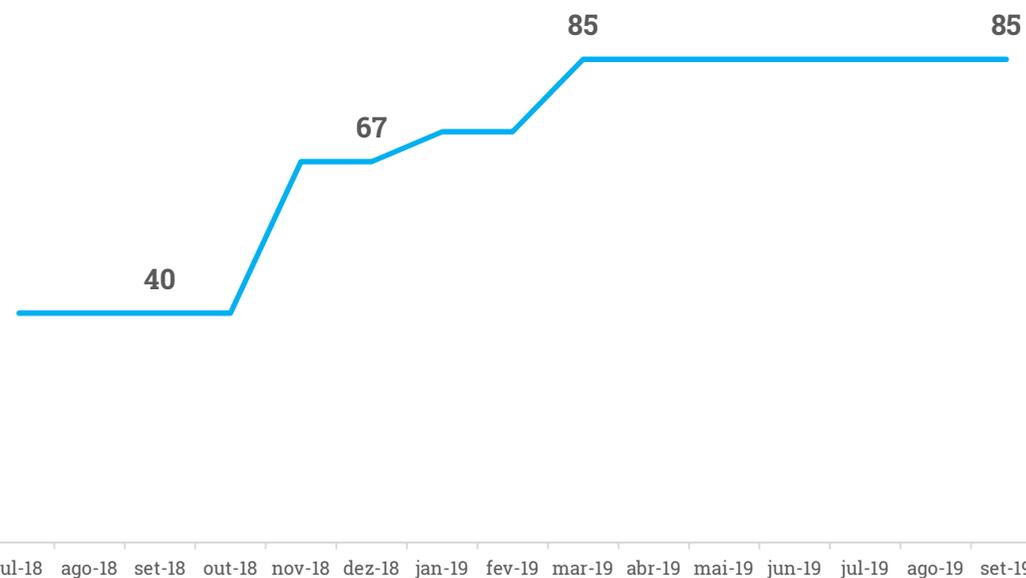
Vacância financeira: 3,0%

Área Bruta Locável (ABL) própria: 85.049 m²

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 m²)



A ABL foi ajustada desde março/2019 para a área efetivamente construída do Edifício Figueira, o qual foi entregue em agosto/2019.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

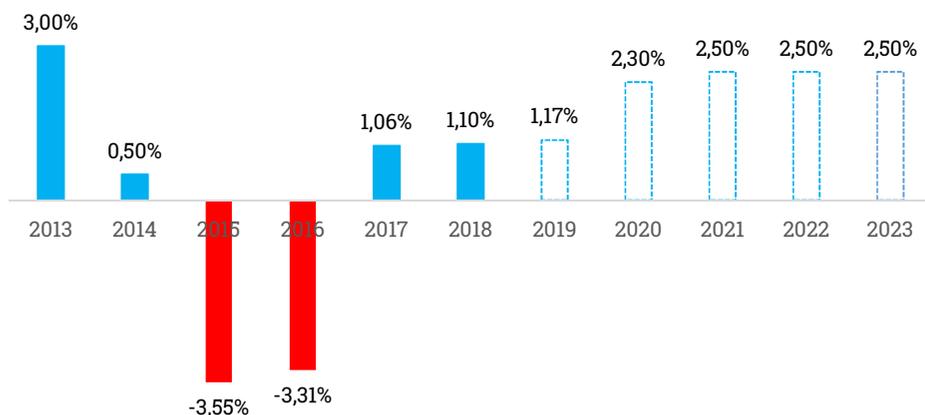




Cenário Macroeconômico

Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao 3T19, a expectativa de fechamento do PIB em 2019 subiu de 0,92% para 1,17%,¹ consolidando um crescimento baixo mas positivo diante de todo o contexto de reformas que marcou o ano. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 apresentou uma melhora, de 2,00% para 2,30%. As reformas estruturais, tais como tributária e administrativa continuam a ser fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada com manutenção da baixa taxa de juros (Meta Selic) para estimular os investimentos. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China está controlada porém a crise do coronavírus trouxe volatilidade aos mercados globais, com perdas de vidas e uma taxa de letalidade que está refletindo nas expectativas e no fluxo de capital. Cabe ainda um alerta quanto as eleições nos EUA que ainda está em fase de primárias mas pode gerar impacto global.

¹ Fonte: De 2013 a 2018, IBGE; De 2019 a 2022 Relatório Focus do Banco Central de 31/01/20

² Fonte: Banco Central do Brasil ³ Relatório Focus do Banco Central de 31/01/20

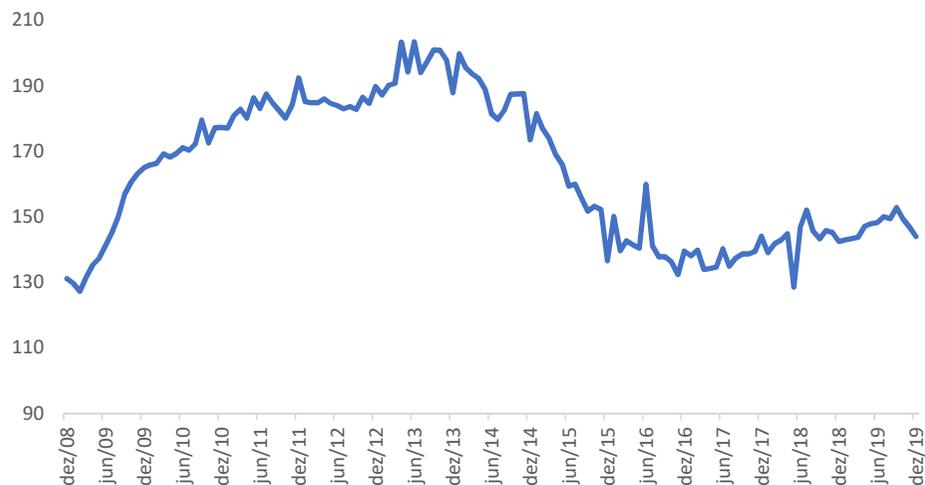
Meta Selic – Histórico²



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 início de fevereiro de 2020 estabeleceu o patamar de 4,25% a.a., corte este justificado pela queda da inflação e pela produção industrial que ainda não está respondendo com expansão. O efeito esperado da taxa nesse patamar é de estimular os investimentos no país e a geração de empregos e consequentemente aumento da renda, por isso, o viés de é de manutenção de níveis baixos até que as respostas sejam contundentes e a inflação volte a se tornar alguma ameaça a estabilidade macroeconômica.

Cenário Macroeconômico

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)¹



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. O último trimestre de 2019 apresentou uma desaceleração dos investimentos, o índice em dezembro em relação a setembro caiu 5,79%, puxado principalmente pela redução da produção nacional de máquinas e equipamentos. Dessa forma, o indicador corrobora com a necessidade de manutenção da baixa taxa de juros para estimular os investimentos das empresas e demonstra que o Brasil está ainda longe dos maiores patamares de investimentos observados entre 2010 e 2013.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014. O índice de expectativa tem se mantido neutro nos últimos meses mas sustenta o patamar elevado se comparado com a série histórica. Diante disso, espera-se que o ano de 2020 seja ainda mais favorável, possivelmente puxado por setores como a construção civil, que dentro da mesma metodologia acima atingiu o maior patamar desde 2014².

Resultado do Fundo

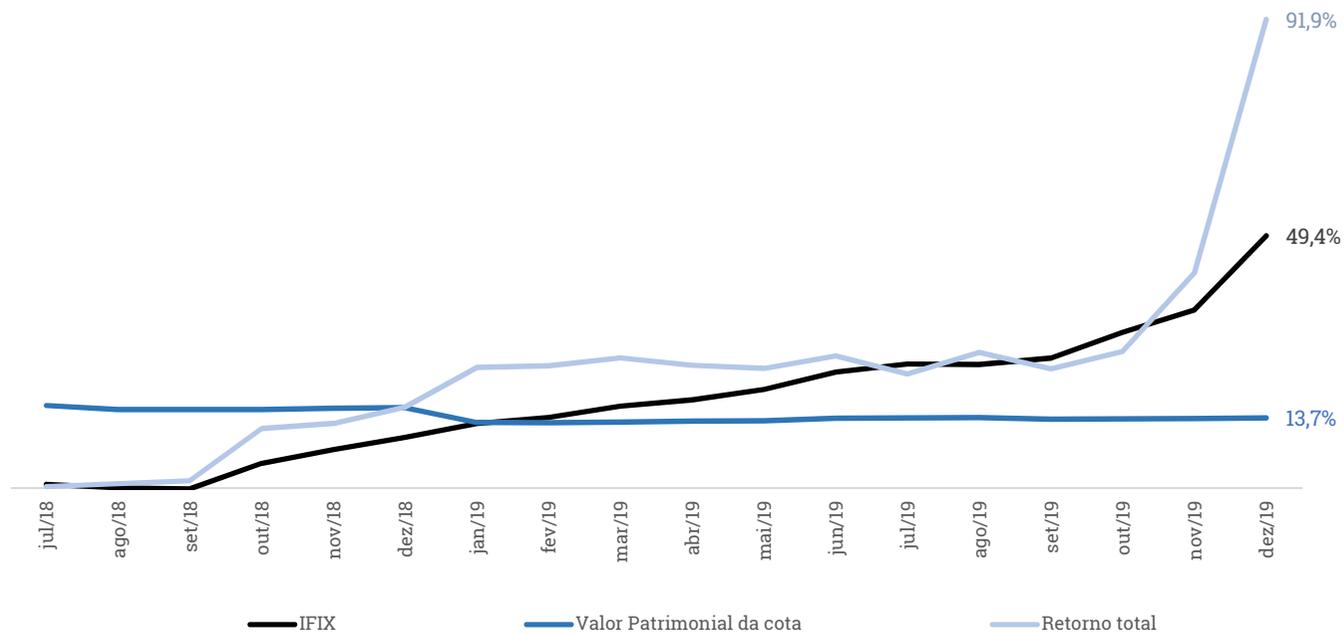


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	3T2019	4T2019	2019	12 meses
Receitas	5.391.200	5.817.767	21.762.505	21.762.505
Receita de Locação	5.362.916	5.796.734	21.490.464	21.490.464
Receita LCI e Renda Fixa	28.284	21.034	272.041	272.041
Despesas	-682.901	-788.544	-2.524.547	-2.524.547
Despesas Operacionais	-682.901	-788.544	-2.524.547	-2.524.547
Fundo de Reserva	0	0	0	0
Resultado Líquido	4.708.299	5.029.224	19.237.958	19.237.958
Rendimento Distribuído	4.708.992	4.708.978	18.661.562	18.661.562
Resultado por Cota	2,16	2,31	8,82	8,82
Rendimento por Cota	2,16	2,16	8,56	8,56
Distribuição média / cota	0,72	0,72	0,71	0,71
% Distribuição	100%	94%	97%	97%
Rendimento não distribuído			576.396	

Resultado do Fundo

Varição Histórica da Cota – XPIN FII e IFIX



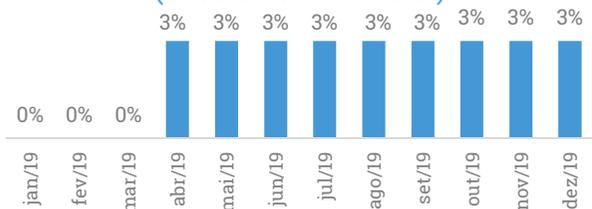
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Varição desde IPO	91,9%	49,4%	13,7%

Indicadores Operacionais

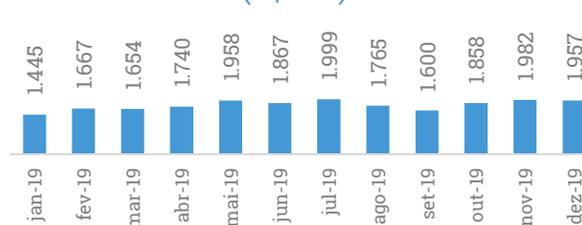


Indicadores Operacionais

Evolução Vacância Financeira (% da área construída)



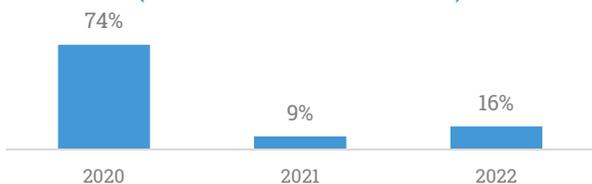
Evolução Recebimento Aluguel (R\$'000)



Mês de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

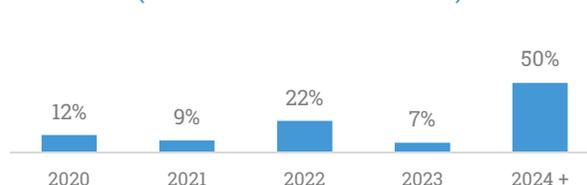


Data revisional dos contratos (% da receita imobiliária)

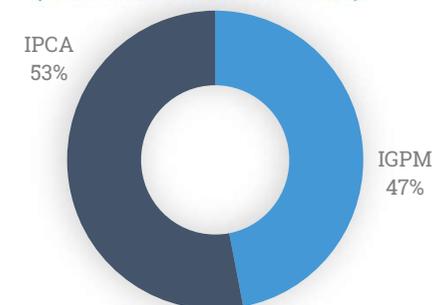


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Índice de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

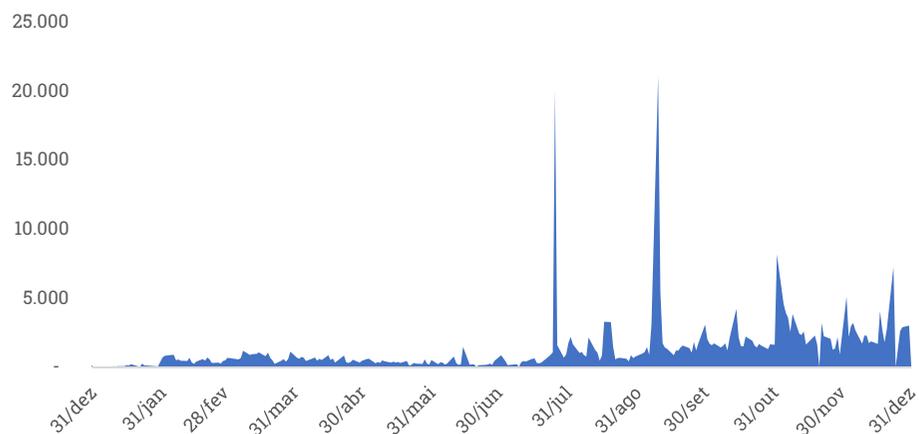


Mercado de Capitais



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'000)



O volume de negócios da cota XPIN11 na B3 aumentou substancialmente e neste 4º trimestre de 2019 teve um aumento de 29% em relação ao apresentado no 3T19.

Cotação XPIN11 (R\$)



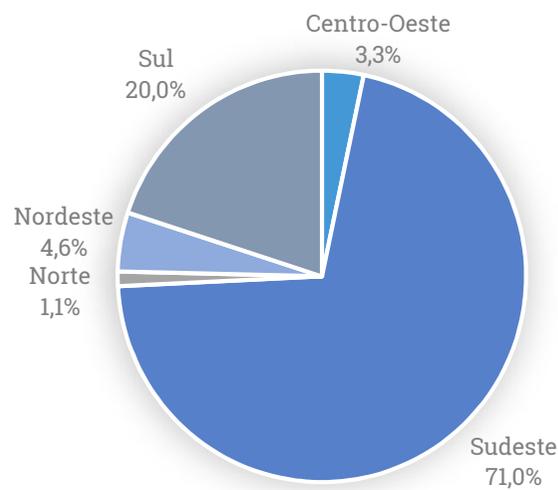
Neste quarto trimestre o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 2,4 milhões, aumento de 38% em relação ao terceiro trimestre.

Base de Cotistas

Perfil de Investidor (% PL de mercado)



Investidores por Região (% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



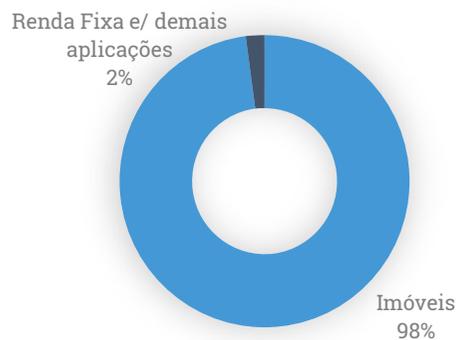
A quantidade de cotistas se elevou consideravelmente desde dezembro 2018. O Fundo atingiu no fechamento do trimestre um total de 16.933 cotistas, 95% acima em relação ao último trimestre. A maior concentração em termos de perfil é de Pessoa Física, representando 95,0% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Industrial

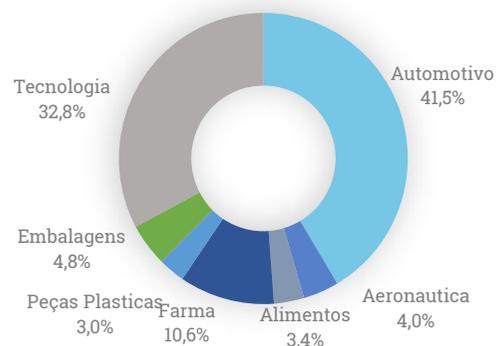


Diversificação

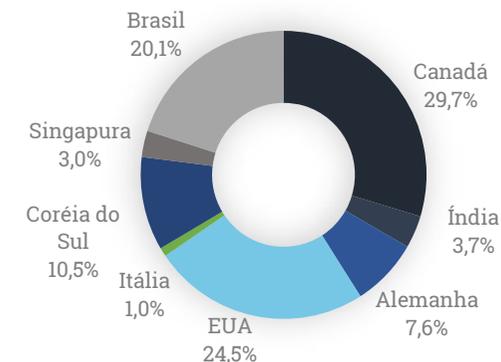
Investimentos por classe de ativo (% por ativo)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



País sede dos locatários (% da receita imobiliária)



Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	14
Módulos Anexos performados	33	Inadimplência	0,0%
Área Bruta Locável	85.049	Vacância física sem renda	3%

Portfólio

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m ²	Venc.	Índice	ABL %
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	dez-22	IPCA	2,3%
BM	Hannon	28 A	2.030	dez-22	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	fev-22	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	N.A.	N.A.	3,1%
BM	SMP	17 A	1.347	out-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	jan-28	IGPM	3,4%
BM	COOPER	8	2.866	jan-28	IGPM	3,4%
BM	COOPER	9	2.895	jan-28	IGPM	3,4%
BM	THC	5	2.895	dez-22	IGPM	3,4%
BM	THC	6	2.866	dez-22	IGPM	3,4%
Barão			49.870			58,6%

Cond.	Locatário	Módulo	ABL m ²	Venc.	Índice	ABL %
CEA	Althaia	15	1.814	abr-28	IPCA	2,1%
CEA	Althaia	16	2.760	set-23	IGPM	3,2%
CEA	Althaia	21	2.627	nov-24	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%
CEA			22.436			26,4%
Gaia	Vago - em negociação	4	2.987	nov-20	IPCA	3,5%
Gaia	Vago - em negociação	5	2.987	nov-20	IPCA	3,5%
Gaia	Vago - em negociação	6	3.384	nov-20	IPCA	4,0%
Gaia	Vago - em negociação	7	3.384	nov-20	IPCA	4,0%
Gaia			12.743			15,0%
Portfólio			85.049			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.

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

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 / e-mail: ouvidoria@vortx.com.br

