

XP Industrial FII

1º Trimestre de 2019



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2019

A vitória de Jair Bolsonaro nas eleições revigorou as expectativas dos agentes econômicos quanto à recuperação da atividade econômica, de forma que a pauta de seu Ministro da Economia, Paulo Guedes, priorizou a aprovação da Reforma da Previdência em prol de uma trajetória fiscal saudável. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial cresceram consideravelmente diante destas novas perspectivas e sinalizaram a percepção de melhora e o otimismo quanto ao futuro, apesar de sofrerem alguns reveses de curto prazo decorrentes de incertezas na medida em que são veiculadas notícias sobre a evolução da articulação política com vistas à promulgação das emendas constitucionais propostas pelo governo.

O XP Industrial fechou o primeiro trimestre de 2019 com 0% de vacância, resultado da qualidade do produto e da estabilidade dos locatários nas suas respectivas operações. Embora a receita de locação do Fundo seja reduzida a partir do mês de abril de 2019 em decorrência da não renovação de um dos contratos de locação, a representatividade deste aluguel em comparação com o portfólio é exígua. Além disso, o módulo que vagou, número 15 do edifício Barão de Mauá, já tem potenciais locatários interessados em fase de negociação de preço.

Neste mesmo período, o fundo fechou com um retorno bruto, 12 meses, de 25,47% contra 16,03% do IFIX, principalmente pela entrada dos novos ativos investidos com a terceira emissão, sendo eles os módulos 2 e 3 do condomínio CEA (locatário Smart) e módulos 1 a 4 do condomínio Gaia (locatário Futura Tintas). A taxa de gestão não foi cobrada durante os últimos 6 meses (desde setembro/18 e a critério do gestor), voltando a ser cobrada em março/2019, mas com pagamentos retroativos diluídos no tempo.

Com relação aos rendimentos declarados, o fundo subiu de uma média de R\$ 0,65/cota no 4T18 para R\$ 0,70/cota na média no 1T19. Isso equivale a um *dividend yield* anualizado, considerando a média de valores negociados no mercado, de 7,2%.

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 condomínio.

Principais realizações do 1º trimestre de 2019

O 1º trimestre de 2019 ficou marcado pela oferta da 3ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em 23/01/2019. Com isso, o fundo adquiriu mais dois módulos no condomínio Atibaia e 4 módulos e 1 anexo no condomínio Gaia. Sendo que nesses últimos, estão sendo realizadas obras para construção dos módulos. Todos os ativos foram investidos estão 100,0% alugados e o empreendedor efetua o pagamento de prêmio de locação durante o período de obras do imóvel em construção, a fim de suprir a carência contida no contrato pelo fato de o imóvel não estar pronto.

Como evento subsequente, podemos destacar a liberação das cotas da terceira emissão para negociação na B3 a partir de 26/04/19.

Destques do Trimestre e Histórico



Destaques do 1º Trimestre de 2019

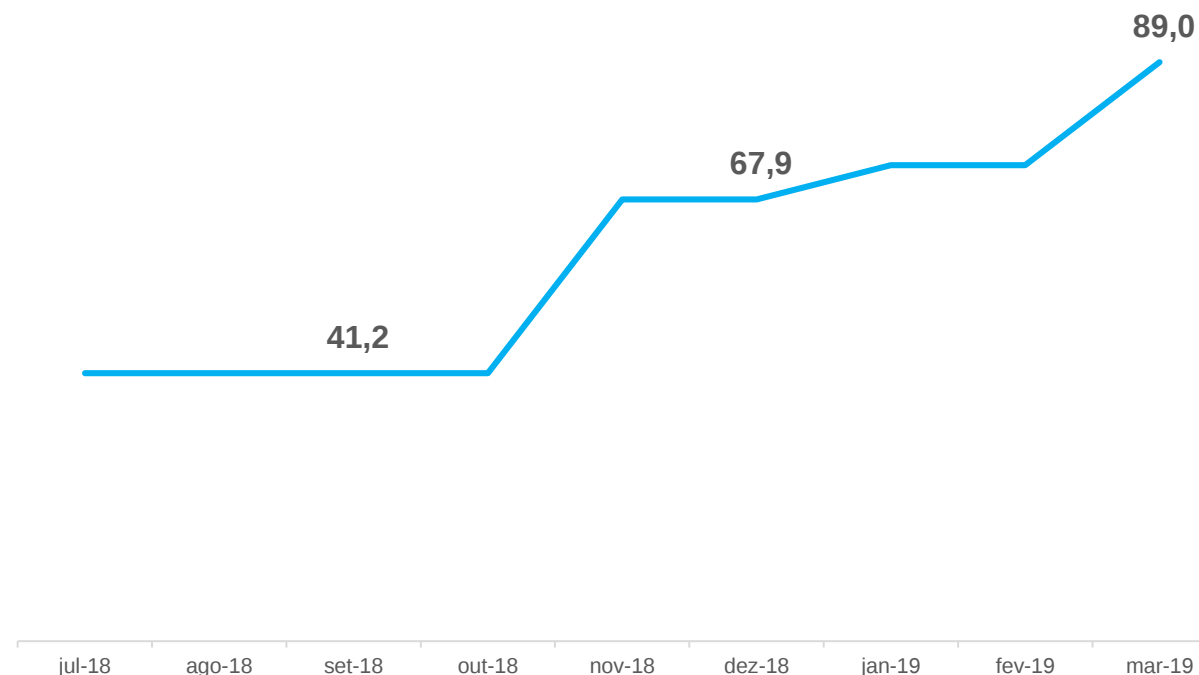
Indicadores Operacionais do Portfólio

Taxa de Ocupação: 100,0%

Área Bruta Locável (ABL) própria: 88.987 m²

Inadimplência Líquida: 0,0%

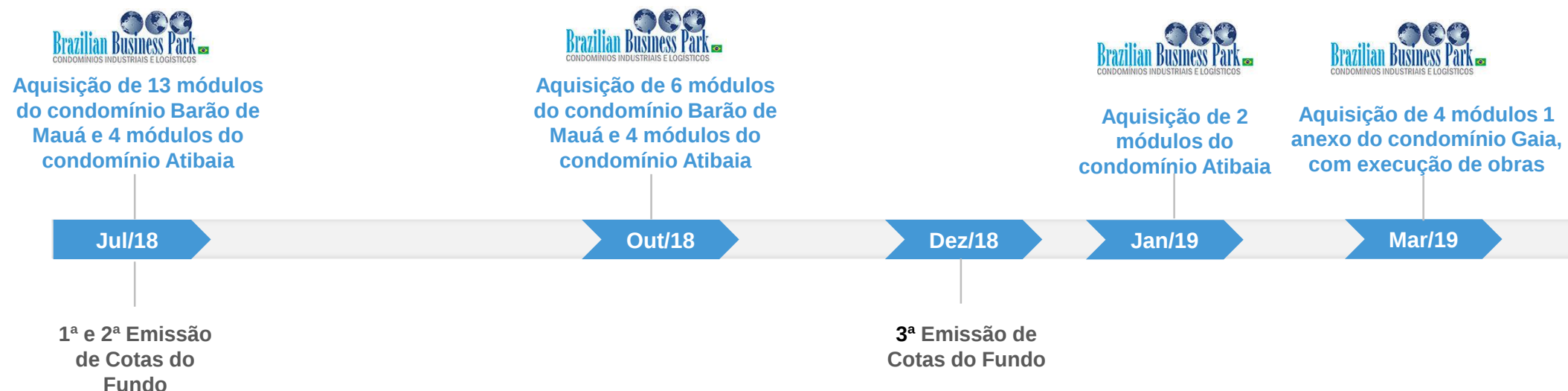
Evolução ABL ('000 m²)



A ABL saltou neste trimestre com as aquisições dos dois módulos locados para a Smart e os 4 módulos e 1 anexo locados para Futura Tintas. Os ativos destinados a Futura Tintas estão em processo de construção, sendo que já foram finalizadas estrutura de concreto pré-fabricada e cobertura metálica dos módulos. As principais atividades em andamento são piso e instalações hidráulica e de incêndio, que tem evoluído dentro do previsto.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

Em dezembro/2018 o fundo realizou a sua terceira emissão de cotas, permitindo a aquisição de 2 módulos do condomínio Atibaia e 4 módulos do condomínio Gaia. Todos os módulos adquiridos estão locados.

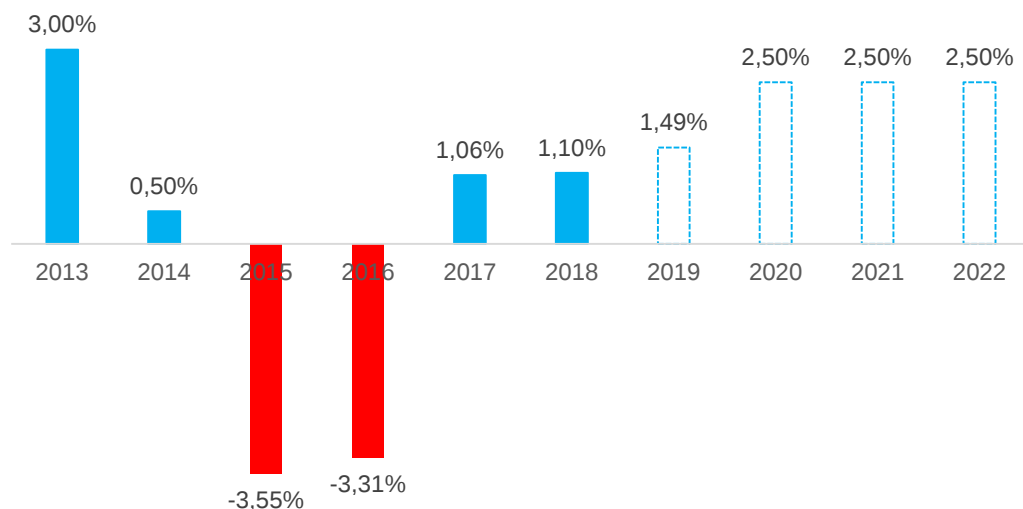


Cenário Macroeconômico



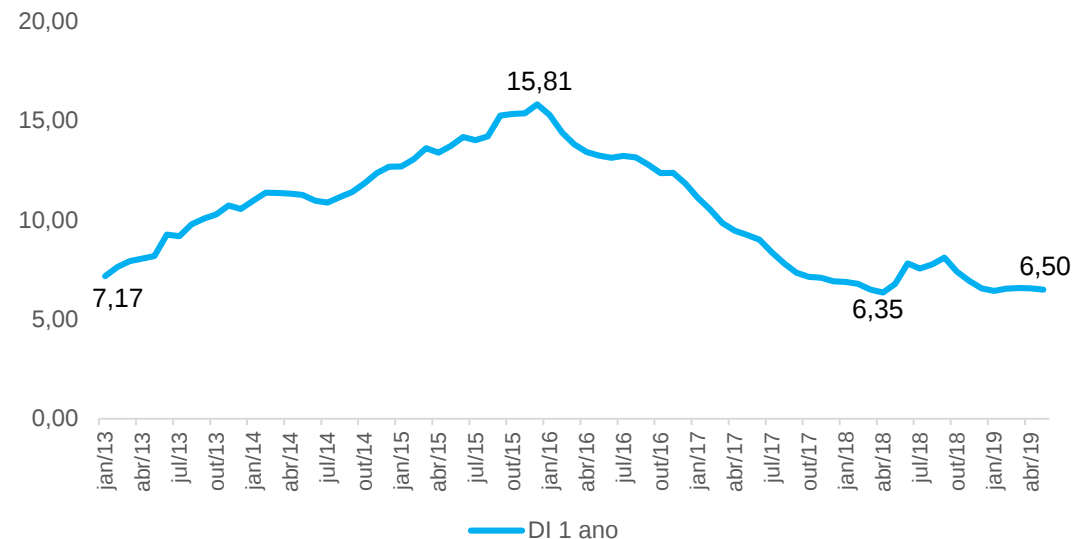
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



A greve dos caminhoneiros e a indefinição da sucessão presidencial, em conjunto com a desaceleração do crescimento mundial e a queda dos preços internacionais das commodities, resultaram no crescimento de 1,1% do PIB em 2018. Com a vitória de Jair Bolsonaro na corrida presidencial e a nomeação de Paulo Guedes como Ministro da Economia, fortaleceu-se a política econômica em prol de uma trajetória fiscal saudável. A aprovação da emenda constitucional da previdência foi elencada como prioridade número um e a magnitude das reformas, ao pavimentar as vias para novos estímulos monetários do Banco Central que fomentem a formação bruta de capital fixo e o consumo das famílias, definirá a velocidade do crescimento econômico.

Juro futuro de 360 dias, média mensal²

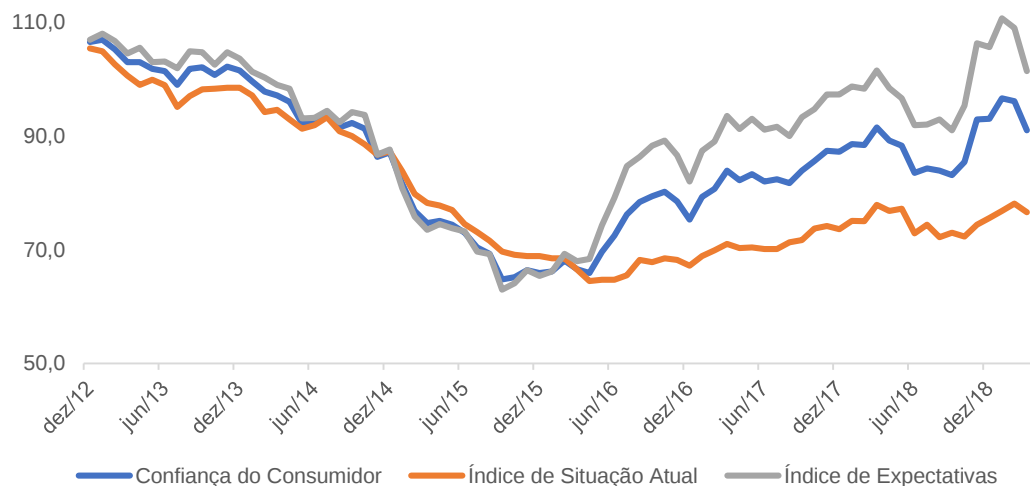


A expectativa de recuperação da atividade econômica, ainda em ritmo ditado pela capacidade de a articulação política resultar na promulgação de medidas que visem ao reequilíbrio das contas públicas, a inflação situada abaixo do centro da meta e taxa básica de juros mantida em patamares reduzidos delinearam um cenário de menor inclinação da curva de juros futuros.

O pagamento de dividendos com prêmio sobre a taxa livre de risco majorou a atratividade da indústria de FIIs – vide o crescimento de 5,6% do IFIX no primeiro trimestre de 2019.

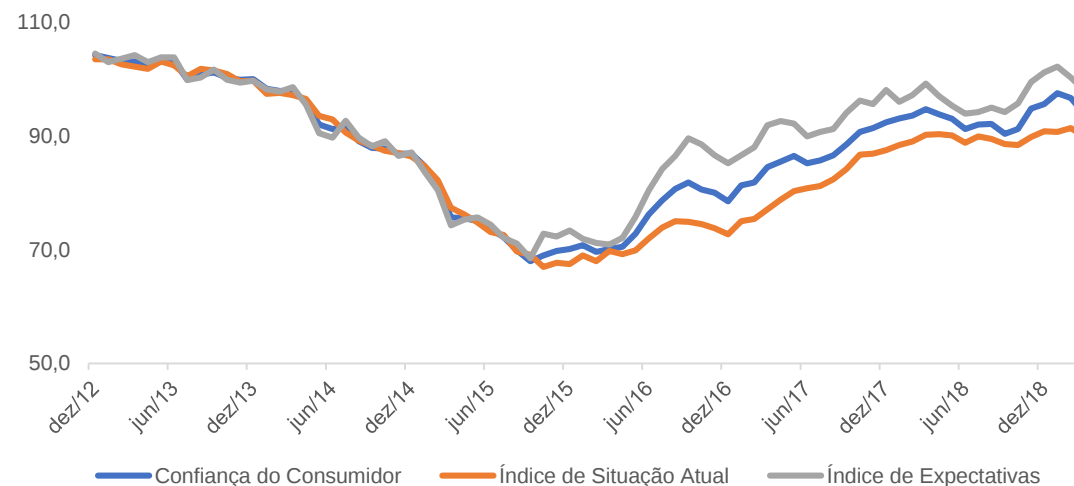
Cenário Macroeconômico

Sondagem do Consumidor¹



Em trajetória ascendente desde de 2016, o índice de confiança do consumidor disparou após o encerramento da corrida presidencial. Ainda que se evidencie volatilidade curto-prazista decorrente de incertezas quanto à habilidade dos articuladores do governo viabilizarem a aprovação de medidas que visem à manutenção do teto constitucional de gastos, o sentimento do consumidor reflete basicamente a melhora do cenário atual e o otimismo em relação ao futuro (disparidade positiva entre a situação atual e a expectativa). Em outras palavras, espera-se que a implementação das reformas enseje o reaquecimento do mercado de trabalho, o aumento da base monetária disponível e a melhora das relações de troca.

Índice de Confiança Empresarial¹



A visão do empresário segue o mesmo comportamento do indicador de confiança do consumidor; entretanto, por ser essencialmente mais cético, denota-se menor volatilidade nas curvas e otimismo contido. De forma sucinta, o índice de confiança empresarial demonstra a percepção de recuperação econômica, mas a desconfiança quanto à magnitude das reformas que estimularão a formação bruta de capital fixo e a aceleração do crescimento gera pontos de inflexão negativos.

Performance



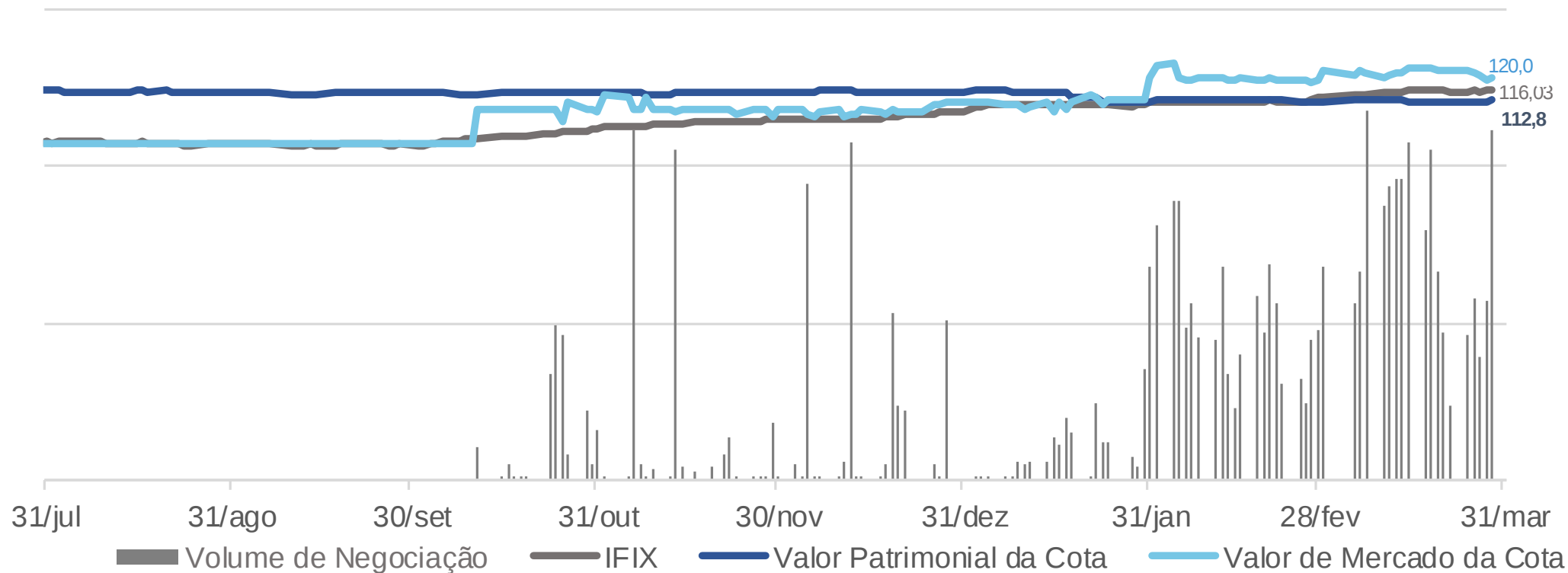
Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2019	2019	12 meses
Receitas	4.833.816	4.833.816	10.932.276
Receita de Locação	4.766.469	4.766.469	9.730.749
Receita LCI e Renda Fixa	67.347	67.347	1.201.528
Despesas	-320.180	-320.180	-794.773
Despesas Operacionais	-320.180	-320.180	-794.773
Fundo de Reserva	0	0	0
Resultado Líquido	4.513.636	4.513.636	10.137.504
Rendimento Distribuído	4.599.988	4.599.988	10.124.412
Resultado por Cota	2,07	2,07	5,49
Rendimento por Cota	2,11	2,11	5,47
% Distribuição	102%	102%	100%

O rendimento distribuído acima de 100% nos primeiros meses será ajustado até o fechamento do primeiro semestre de 2019.

Evolução da Cota

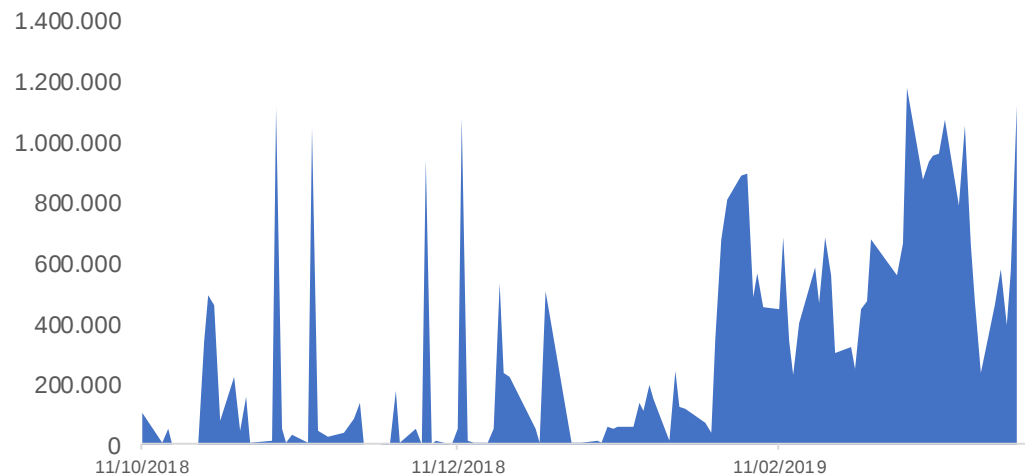
Variação Histórica da Cota – XPIN FII e IFIX



12 Meses	Retorno Total	Cota Patrimonial	IFIX
Variação desde IPO	+25,5%	+12,9%	+16,0%

Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$)



O volume de negócios da cota XPIN11 na B3 aumentou substancialmente a partir do 4º trimestre de 2018 e neste 1º trimestre de 2019 se consolidou no patamar mais alto da história do fundo. Parte do aumento do volume de negociação pode ser explicado pelo crescimento do *dividend yield* experimentado a partir de janeiro/2019, após consolidação dos ativos adquiridos em outubro/2018 e também com os novos ativos adquiridos após a última emissão de cotas de dezembro/2018.

Cotação XPIN11 (R\$)

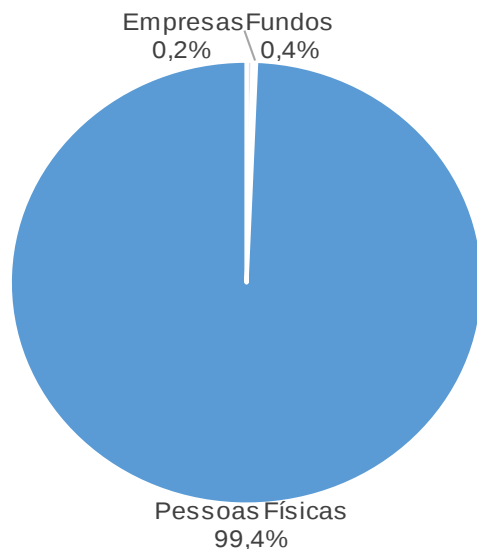


A última oferta do XP Industrial foi encerrada em janeiro/2019, quando o valor a mercado da cota fechou em R\$ 119,50. Na sequência observou-se uma expressiva valorização, alcançando um preço de R\$ 123,49 no início de fevereiro/2019. Após o pico verificado, o preço da cota oscilou fechando março/2019 ao valor de R\$ 120,00.

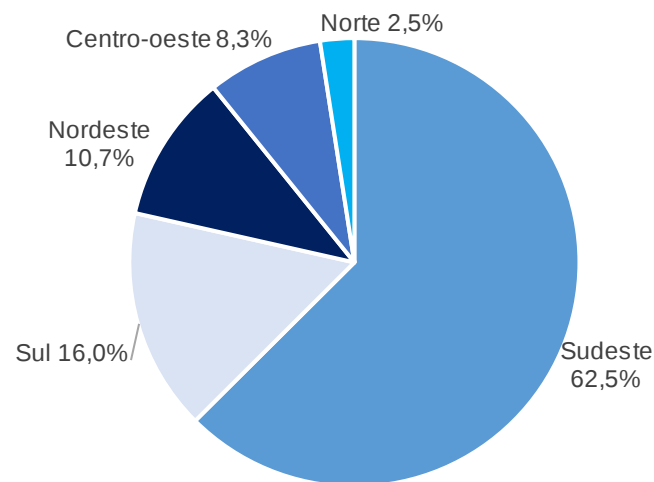
As cotas da terceira emissão saíram do *lock up* em abril, dessa forma no próximo trimestre poderemos analisar a evolução das negociações e cotações.

Base de Cotistas

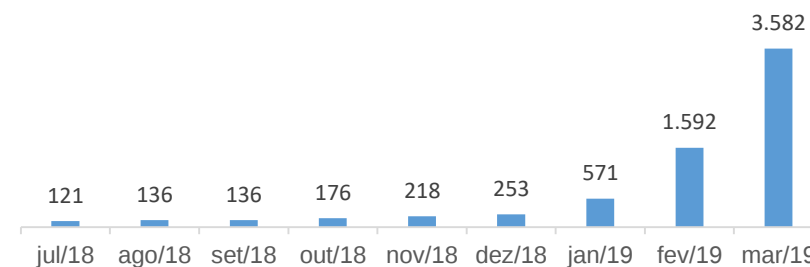
Perfil de Investidor



Investidores por Região



Quantidade de Cotistas



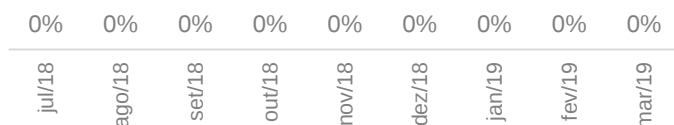
A quantidade de cotistas se elevou consideravelmente desde dezembro 2018. O Fundo atingiu no fechamento do trimestre 3.582 cotistas, mais de 14x o número de investidores em relação ao último trimestre. Em relação ao perfil, o fundo está concentrado em pessoas físicas, com 99,4% da quantidade total de cotas em circulação.

Portfólio

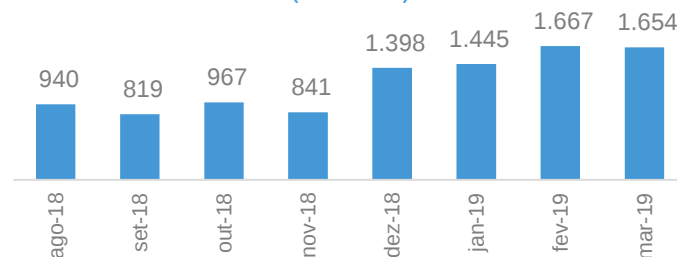


Indicadores Operacionais

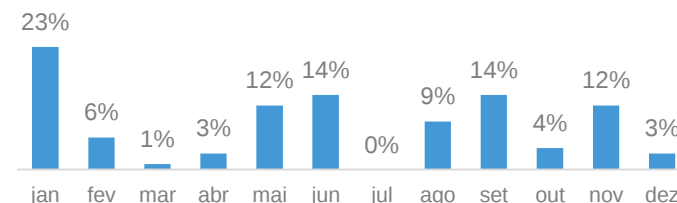
Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



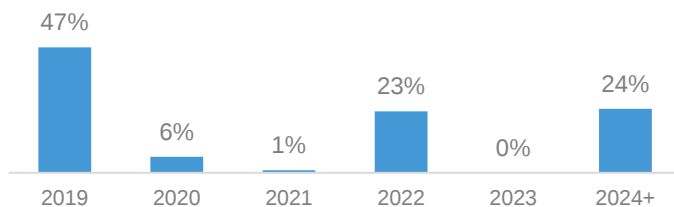
Evolução Recebimento Aluguel
(R\$'000)



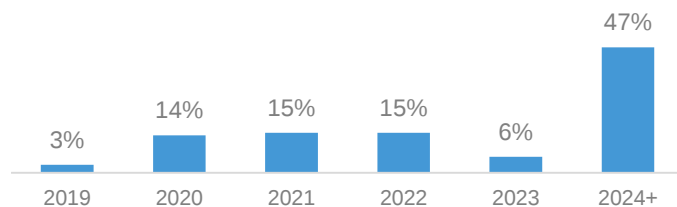
Mês de reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)



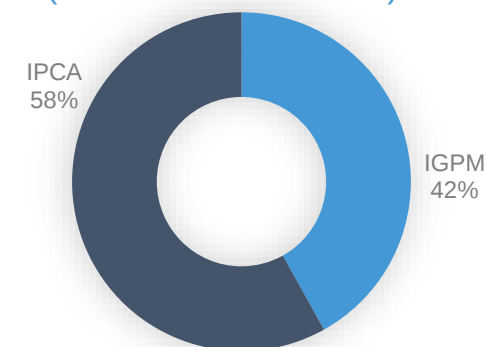
Data revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)

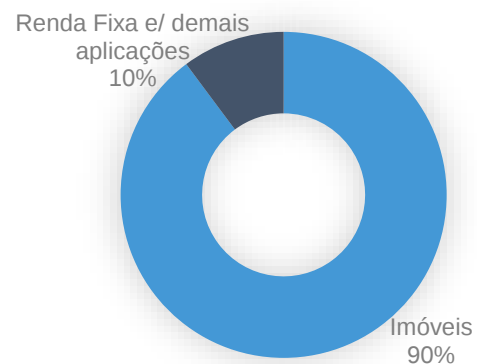


Índice de Reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)

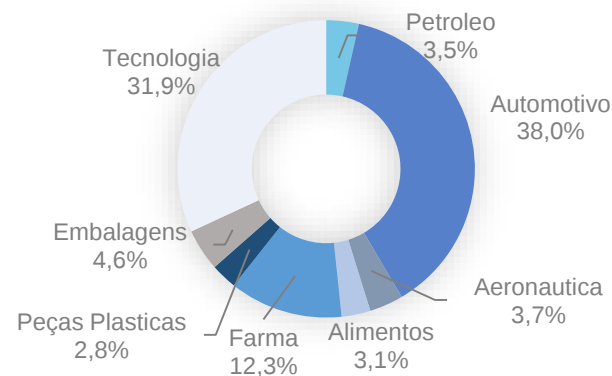


Diversificação

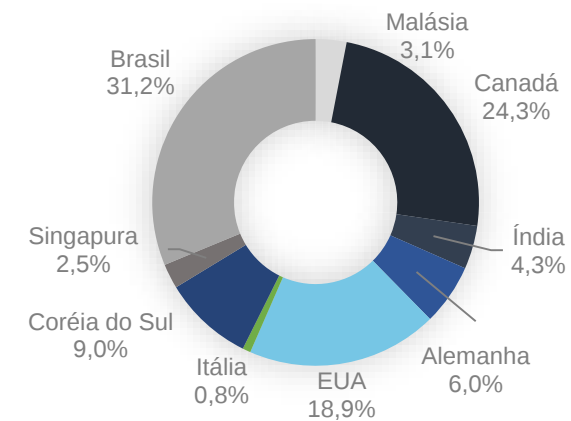
Investimentos por classe de ativo
(% por ativo)



Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária)



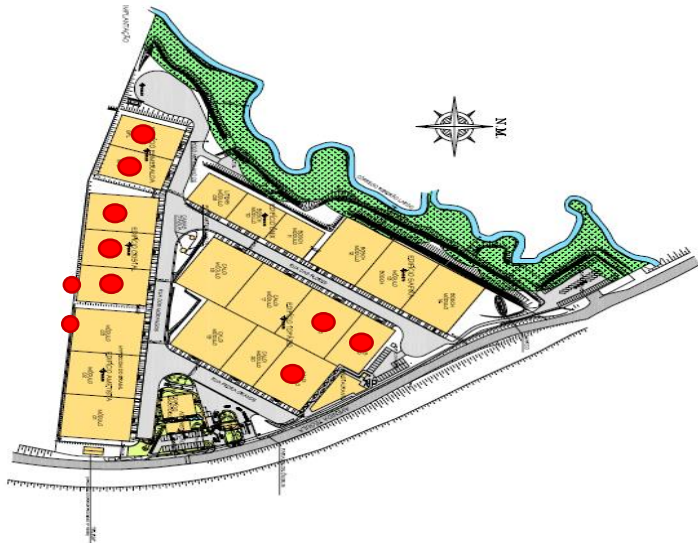
País sede locatários
(% da receita imobiliária)



Portfólio

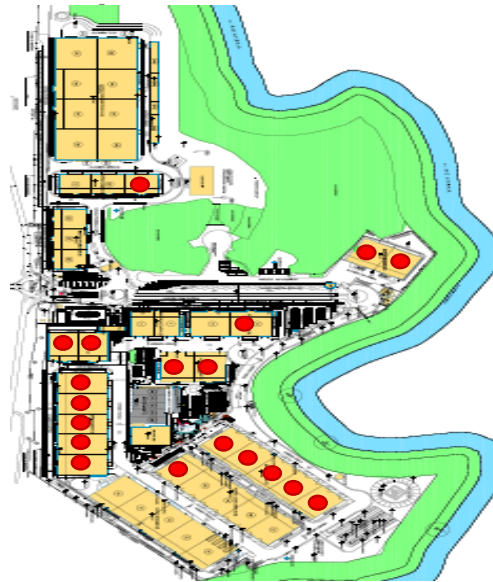
Atibaia, SP

CEA – Centro Empresarial



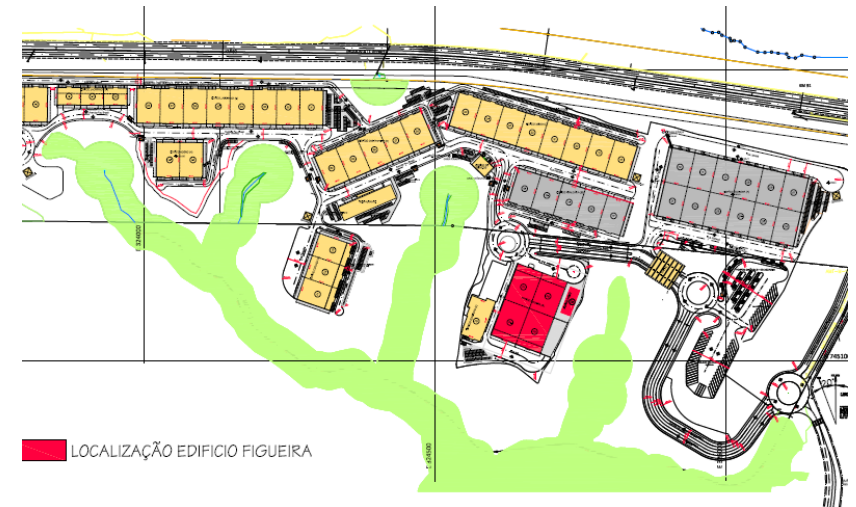
Atibaia, SP

BM – Condomínio Barão de



Atibaia, SP

GAIA – Condomínio Gaia

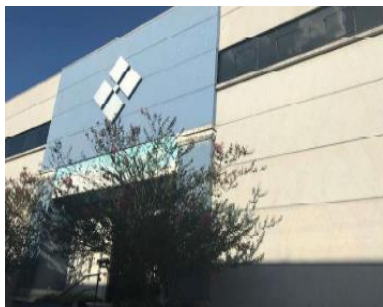


Resumo do portfólio

Condomínios	3	Locatários	17
Módulos Anexos performados	29	Inadimplência	0,0%
Módulos Anexos em construção	4 1	Vacância física	0,0%
Módulos em constr. – Ev. física	52%	Área Bruta Locável	88.987

Locatários

Althaia



Setor	Farmacêutica
Condom.	EA
ABL, m ²	4.574

SPLack



Setor	Embalagens
Condom.	CEA
ABL, m ²	3.574

Global



Setor	Tecnologia
Condom.	CEA
ABL, m ²	2.627

APS



Setor	Aeronáutica
Condom.	BM
ABL, m ²	2.693

Locatários

Recordarti



Setor	Farmacêutica
Condom.	BM
ABL, m²	506

Hannon



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	8.737

Litens



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	3.091

Norma



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	6.678

Locatários

Petronas *



Setor	Petróleo
Condom.	BM
ABL, m²	2.654

Sunningdale



Setor	Peças Plásticas
Condom.	BM
ABL, m²	2.085

* Locatário em processo de saída, vencimento contratual

SMP



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	4.012

Viskase



Setor	Alimentos
Condom.	BM
ABL, m²	2.693

Locatários

Cooper



Setor	Automotivo
Condom.	BM
ABL, m²	8.627

THC



Setor	Tecnologia
Condom.	BM
ABL, m²	5.761

Smart



Setor	Tecnologia
Condom.	CEA
ABL, m²	11.662

Futura Tintas



Setor	Tintas
Condom.	Gaia
ABL, m²	15.872
Ev. Física	52%

Locatários

Bruker / SMP



Setor	Farmacêutica
Condom.	BM
ABL, m²	3.142

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 PODERÃO 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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR 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 DTVM LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

