



asset
management

Apresentação Trimestral de Resultados

XP Industrial FII

3º Trimestre de 2021

Carta do Gestor



Carta do Gestor



Desempenho do 3º trimestre de 2021

Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, o agravamento do cenário de estresse político e os choques inflacionários marcaram o cenário nacional no terceiro trimestre de 2021, o que levou os agentes de mercado à revisão da mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 4,9%¹ em 2021. O Índice de Confiança Empresarial caiu 2,5² pontos em setembro de 2021, interrompendo a sequência de altas iniciada em abril deste ano e evidenciando uma piora das expectativas do empresariado (mudaram de positivas para neutras). Em relação à pandemia, o cronograma de vacinação avançou substancialmente e reduziu de maneira relevante os números de óbitos e de novos casos. Sobre a inflação, como já destacado nas últimas apresentações, denota-se a continuidade de sua tendência de crescimento, obrigando o COPOM a acelerar a estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 7,75% a.a.¹. Por sua vez, o desafio do equilíbrio das contas públicas, principalmente no que diz respeito ao “teto de gastos”, permanece, de forma que o Governo deseja ampliar os programas de transferência de renda, como o Auxílio Brasil, mas ainda não definiu as compensações equivalentes. Por fim, destacamos outros eventos de curto prazo que demandam atenção: (i) votação da PEC dos Precatórios; (ii) risco de crise hídrica, embora reduzido com o aumento das chuvas das últimas semanas; (iii) pressão nos preços dos combustíveis; e (iv) possível desaceleração da economia chinesa.

No 3T21, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,90/cota em rendimentos, o que equivale a um *dividend yield* anualizado de 8,3% considerando a cota de fechamento de setembro de 2021 (R\$ 91,60).

Perspectivas

As informações sobre a conclusão da oferta da 5ª emissão de novas cotas podem ser visualizadas na CVM, a qual correspondeu ao volume captado de R\$ 55,1 milhões, sendo que no dia 08/11/2021 foi publicado na CVM³ os detalhes de conversão dos *tickers* provisórios em XPIN11.

Com o volume captado na referida oferta e decorrente da emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários, no montante de R\$ 95,4 milhões, com carência de principal e atualização monetária nos 12 primeiros meses, prazo total de 180 meses e taxa de IPCA+6,50% a.a., o Fundo seguiu com a estratégia de crescimento e diversificação do portfólio investido, sendo que: (a) conforme FR publicado no dia 22/09/2021, o Fundo adquiriu 3 módulos com área construída de 7.747,33 m², situados em Atibaia/SP, na Avenida Tégula, nº 888, Ponte Alta, Edifício Safira do Condomínio Centro Empresarial Atibaia; e (b) de acordo com FR publicado no dia 05/11/2021, o Fundo adquiriu o Edifício Tucano, com 31.719,44 m² de área construída, localizado na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, km 90, Bairro do Pinhal, em Jarinu/SP, comarca de Atibaia-SP, o qual está 75,63% locado em modalidade típica.

O Fundo encerrou o 3T21 com 263 mil m² de ABL total, sendo que a ABL alugada está distribuída entre 28 locatários de 12 diferentes segmentos econômicos e com origem em 8 nacionalidades. Estes fatores, em linhas gerais, ilustram o elevado nível de diversificação – principalmente, setorial e de crédito – que permitiu ao Fundo atravessar as adversidades impostas pela pandemia e manter a geração de renda observada nos trimestres anteriores.

Em relação às movimentações de locatários (entradas e saídas dos imóveis investidos), excluindo os imóveis recém adquiridos, realizadas neste trimestre, destacamos: (i) locação para o Mercado Livre (+5.761 m²), o qual passará a ter vigência após o término das obras de adaptação; (ii) expansão da Polishop (+3.712 m²); (iii) redução de área da Hanon (-5.094 m²); e (iv) rescisão da THC (-2.866 m²). Os movimentos indicados no itens (iii) e (iv) decorreram da adoção de estratégias de reestruturação operacional / otimização de custos como resultado dos efeitos negativos da pandemia nos negócios destas empresas. A vacância física saiu de 11,3% em junho de 2021 para 15,6% em setembro de 2021.

Destques do Trimestre



Destques do 3º Trimestre de 2021



Indicadores Operacionais do Portfólio

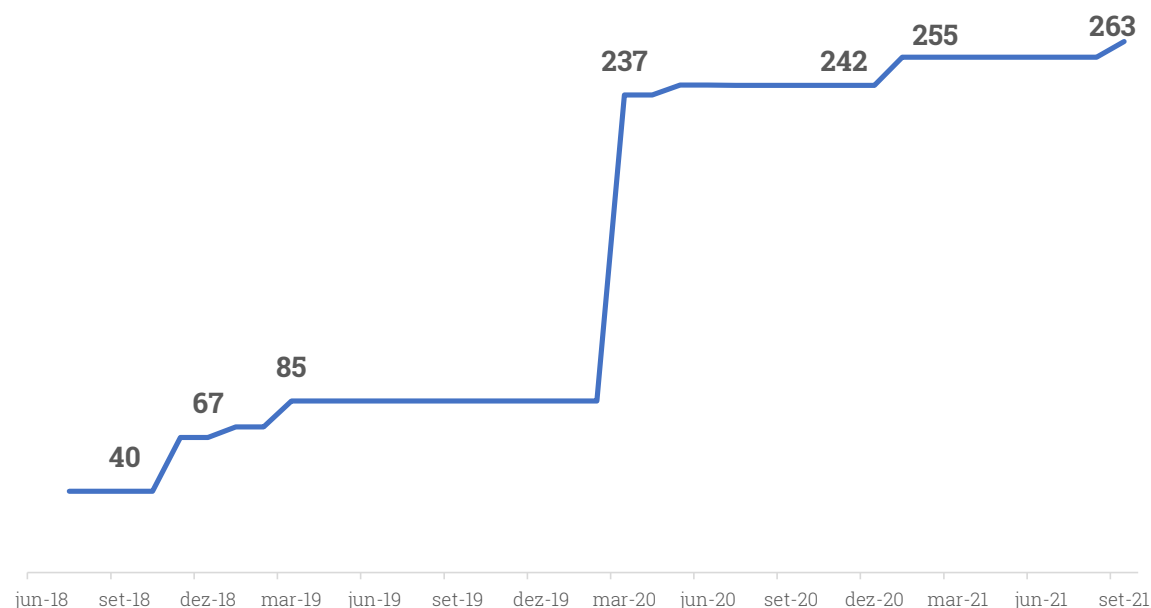
Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 263.200 m²

Vacância Física (% da ABL): 15,6%

Vacância Financeira (% da ABL): 12,6%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 2,0%

Evolução ABL ('000 m²)



Após a aquisição do Edifício Safira realizada em setembro de 2021, o fundo atingiu a ABL de 263 mil m² no 3T21. Em novembro de 2021, o Fundo anunciou a aquisição de 4 módulos, com ABL total de 32 mil m², no Edifício Tucano, em Atibaia/SP. Após essa aquisição e finalizadas as obras dos Edifícios B e C de Extrema, o Fundo alcançará a ABL total de 310 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)



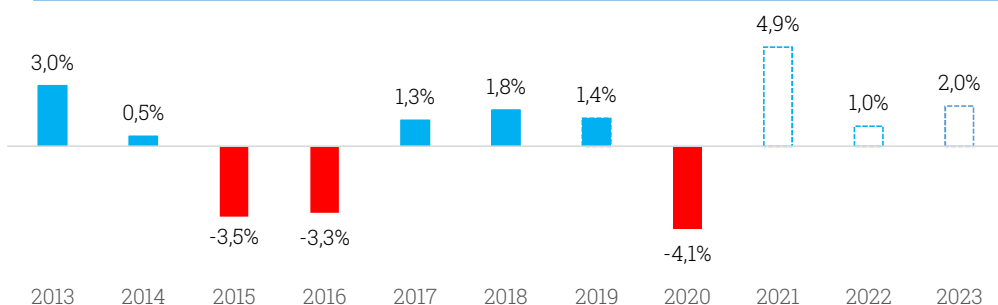
Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico (01/03)

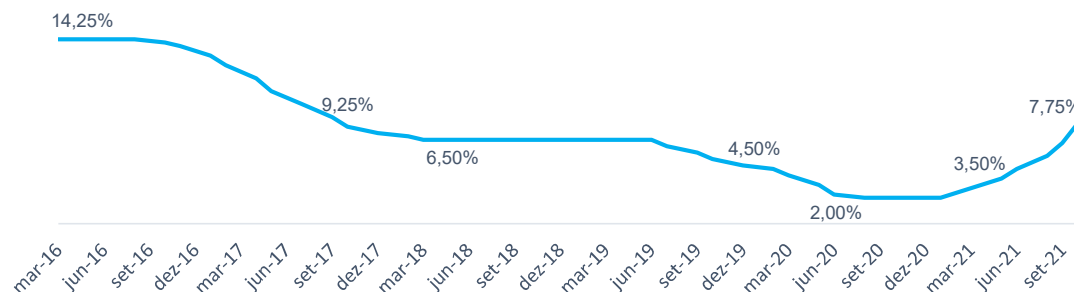


Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, algumas incertezas e sobreposições de choques na economia e na política marcaram o cenário nacional do terceiro trimestre de 2021, fazendo com que os agentes de mercado revisassem a mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 4,9%¹ em 2021. A contínua recuperação do mercado de trabalho, em conjunto com a possível desaceleração esperada da inflação à médio prazo, serão motores importantes para o aumento da renda disponível das famílias e a retomada do consumo, embora neste momento o cenário seja de elevada incerteza sobre os rumos da economia. Além disso, destacamos a seguir alguns fatores que merecem maior atenção e podem trazer mais volatilidade ao cenário doméstico, sendo eles: (i) as incertezas no aspecto fiscal, principalmente em relação ao cumprimento do “teto de gastos”, com a eminente necessidade do alcance de compensações para financiar gastos como o do novo programa social do governo. Outros temas ainda controversos seguem em discussão como precatórios e a reforma tributária, os quais são vistos e acompanhados com atenção pelo mercado, devido ao alto impacto na economia; (ii) o risco de crise hídrica, com possibilidade de racionamento de energia em algumas regiões, embora reduzido com o aumento gradativo das chuvas das últimas semanas; (iii) a pressão nos preços dos combustíveis, que se relaciona diretamente com a trajetória da inflação; e (iv) uma possível desaceleração da economia chinesa, com novos casos de incorporadoras falhando em honrar seus compromissos e impactando toda a cadeia produtiva. Quanto à pandemia, o cronograma de vacinação avançou com sucesso, trazendo os números de óbitos e de novos casos para níveis mínimos.

Meta Selic – Histórico²



Corroborando com a preocupação em relação à inflação persistente, o Banco Central manteve sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do terceiro trimestre e foi mais vocal na defesa da meta inflacionária de 2022 em sua última reunião. Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia continuam impactando os índices de preços ao consumidor e consequentemente influenciando a migração do COPOM para um perfil mais contracionista.

Dessa forma, a Selic foi novamente majorada, alcançando 7,75%² e, considerando nossa expectativa de inflação ainda pressionada nos próximos meses, seguimos com viés de alta, com previsão de encerrar 2021 a 9,25% e 2022 a 11,50%. Com relação ao setor imobiliário, entende-se que, apesar de estarmos atravessando um ciclo de alta da Selic, os patamares de juros reais seguirão baixos em termos históricos e com isso promoverão disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento, ainda que de maneira menos acelerada. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos, de geração de renda em base caixa e de eficiência para toda a cadeia produtiva imobiliária.

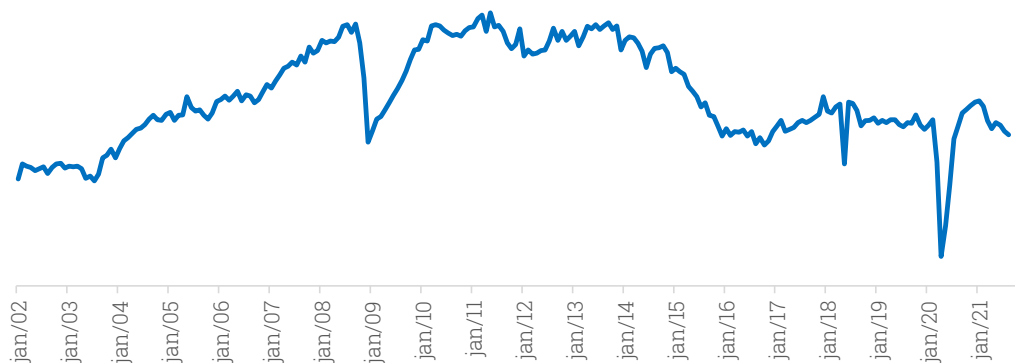
¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/11/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

Cenário Macroeconômico (02/03)

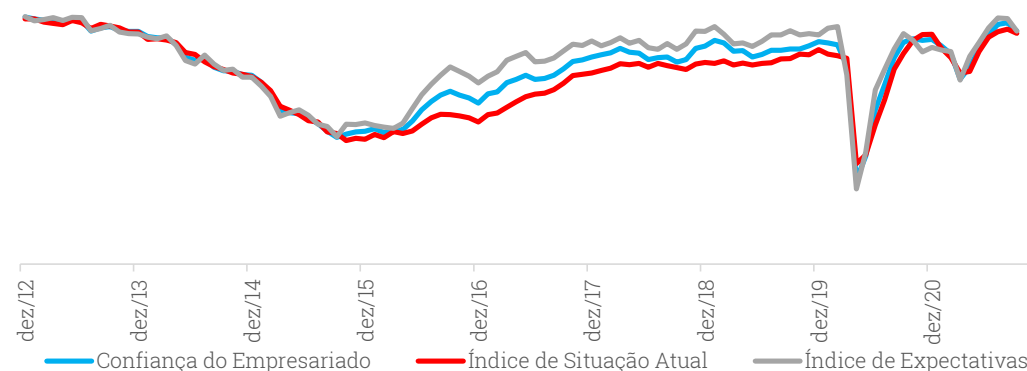


Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Em setembro de 2021, a produção industrial nacional caiu 0,4% em relação a agosto, sendo o quarto resultado negativo consecutivo. Com isso, o indicador encerrou o terceiro trimestre em queda de 1,7% QoQ (-1,1% YoY). Os principais fatores que estão afetando o desempenho do setor industrial são: (i) desarranjo das cadeias produtivas, evidenciado pelo desabastecimento de matérias-primas e de insumos para a produção de bens finais; e (ii) encarecimento dos custos de produção, sobretudo do preço da energia elétrica, com consequência direta no processo inflacionário. Apesar do cenário ainda desafiador, a expectativa é que a retomada da atividade econômica e o possível reequilíbrio das cadeias produtivas nos próximos meses favoreçam a recuperação do setor industrial com maior intensidade no primeiro trimestre de 2022.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



O Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,5 pontos em setembro de 2021, chegando a 99,9 pontos e interrompendo a sequência de altas iniciada em abril deste ano e evidenciando uma piora das expectativas, que mudaram de positivas para neutras. Apesar do crescimento econômico moderado ter se mantido durante o 3T2021, os riscos de uma crise energética, uma possível desaceleração da economia chinesa e o impacto da alta gradual dos juros no consumo interno influenciaram negativamente as expectativas do empresariado para os próximos meses. O maior recuo foi da confiança do comércio (-6,8 pontos), seguido por serviços (-2 pontos) e indústria (-0,6 pontos). Dentre os quatro setores cobertos pela pesquisas da FGV, apenas a confiança do setor da Construção não recuou em setembro, com uma variação positiva de 0,1 ponto.

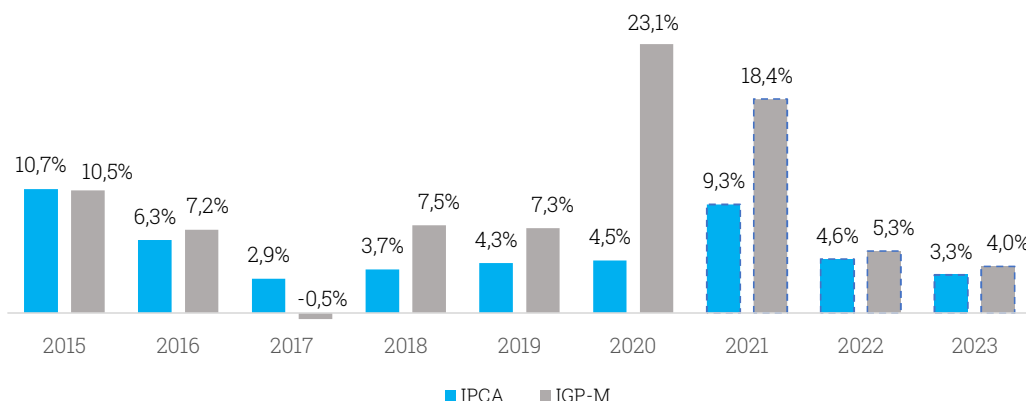
¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

Cenário Macroeconômico (03/03)

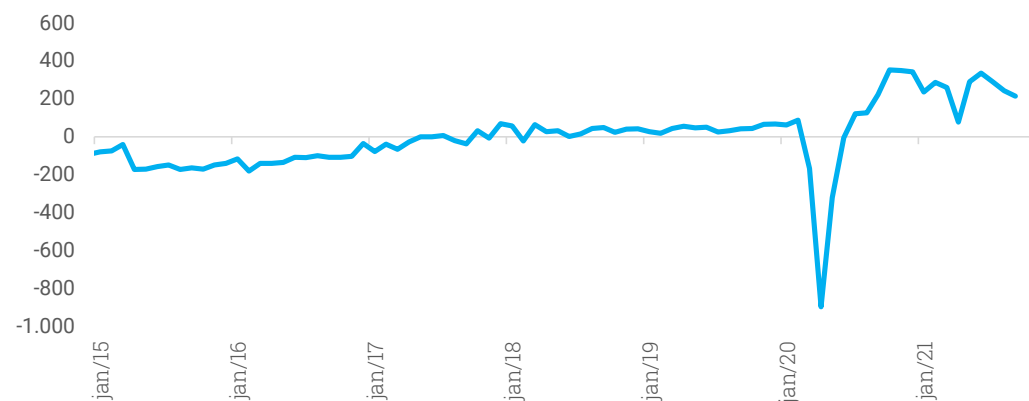


Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



A continuidade do forte ciclo de alta dos preços ao longo do terceiro trimestre levou o mercado a revisar as projeções de inflação (IPCA) em 2021 para 9,3%. Devemos reconhecer a persistência das surpresas de curto prazo e suas influências nos índices de preços ao consumidor: (i) a crise hídrica encarece o preço da energia elétrica, enquanto as geadas de agosto diminuíram a oferta de alimentos que ainda não foi reequilibrada; (ii) a reabertura econômica acentuada que eleva os preços dos serviços, enquanto restrições do lado da oferta sustentam a inflação de bens industriais; e (iii) a depreciação cambial ainda presente e a alta do petróleo contribuem com a elevação dos preços dos combustíveis e bens industriais. Entretanto, acreditamos que a escalada de preços não seja permanente/estrutural e alguns fatores contribuirão para a contenção da inflação no médio prazo, tais como o possível reequilíbrio das cadeias produtivas frente ao novo nível de demanda e a migração da política monetária do Banco Central para o espectro contracionista, ao menos até a completa contenção da escalada inflacionária. Com isso, consideramos no nosso cenário base um IPCA de 9,5% em 2021 e 4,5% em 2022.

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



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em setembro ocorreu a geração líquida de 313,9 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 216,9 mil, atingindo o saldo positivo de 2,2 milhões em 2021. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo em setembro, evidenciando a retomada do mercado de trabalho. É importante destacar que, ao compararmos os dados de emprego com o PIB, ainda notamos uma defasagem no primeiro componente, nos levando a crer que essa expansão deverá se manter diante da reabertura econômica plena esperada em 2022. Por outro lado, ponderamos que houve uma desaceleração das contratações líquidas frente ao mês anterior, sendo de suma importância que o país alcance o controle da inflação e o equilíbrio das contas públicas, de forma a incentivar o setor produtivo e a evitar retrocessos na excelente trajetória de geração de empregos desde meados de 2020.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/11/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



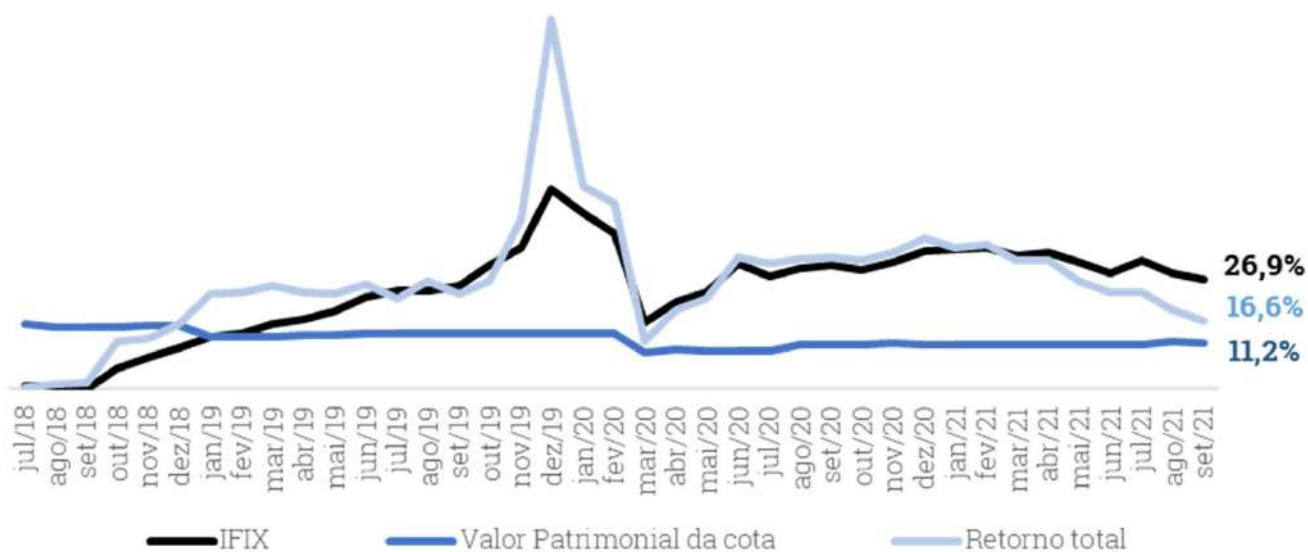
Resultado do Fundo



Fluxo Financeiro	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	12 meses
Receitas	14.229.375	15.783.760	14.294.502	13.770.684	58.078.321
Receita de Locação	13.444.652	14.337.071	13.980.641	13.327.167	55.089.530
Receita FII	617.062	1.317.047	123.947	126.410	2.184.465
Receita LCI e Renda Fixa	167.662	129.642	189.915	317.107	804.326
Despesas	-2.085.144	-1.971.932	-2.316.129	-2.258.088	-8.631.293
Despesas Imobiliárias	-208.297	-218.886	-349.361	-383.167	-1.159.711
Despesas Operacionais	-1.876.847	-1.753.046	-1.966.768	-1.874.922	-7.471.583
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	12.144.231	13.811.828	11.978.373	11.512.596	49.447.028
Rendimento Distribuído	12.251.016	12.251.016	12.514.479	12.514.479	49.530.991
Resultado por Cota	1,84	2,10	1,82	1,82	7,51
Rendimento por Cota	1,86	1,86	1,90	1,90	7,52
Distribuição média mensal / Cota	0,62	0,62	0,63	0,63	0,63
Total de cotas no fechamento	6.586.568	6.586.568	6.586.568	6.586.568	
Saldo de Distribuição Acumulada YTD				1.131.484	

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XPIN e IFIX



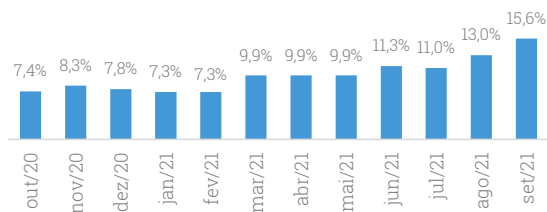
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Varição no período	16,6%	26,9%	11,2%

Indicadores Operacionais

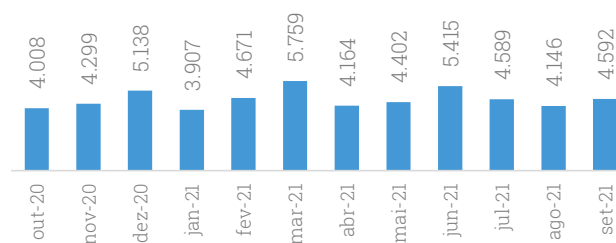


Indicadores Operacionais – 3T21

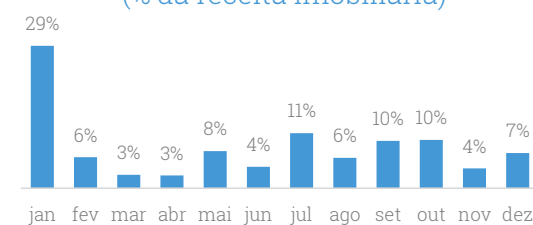
Evolução da Vacância Física
(% da área construída)



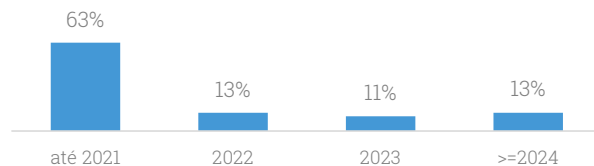
Evolução Recebimento Aluguel
(R\$'000)



Mês de Reajuste dos Contratos
(% da receita imobiliária)

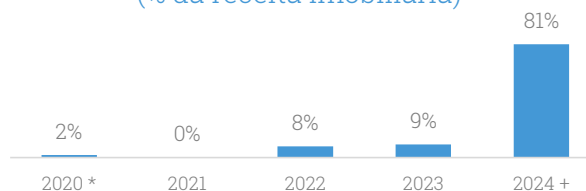


Data revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)



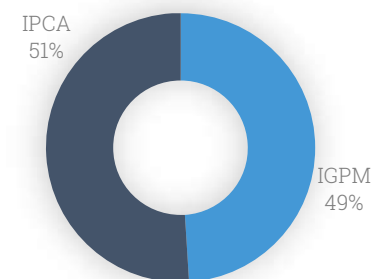
O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)



* Locatário segue com a ocupação normalmente.

Índice de Reajuste dos contratos
(% da receita imobiliária)

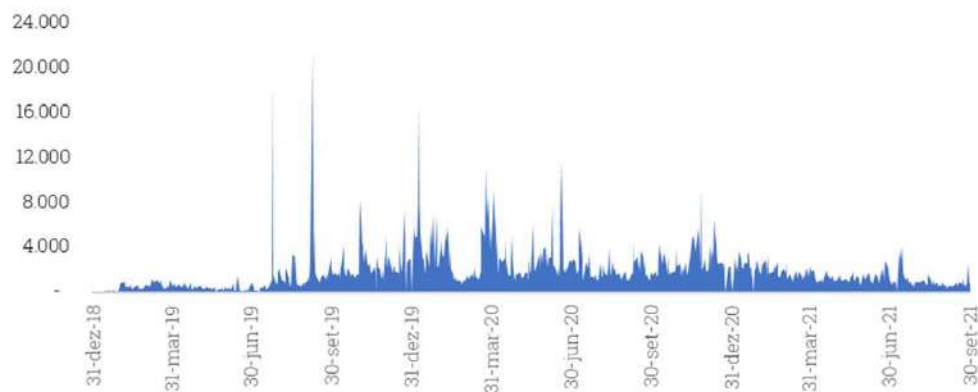


Mercado de Capitais

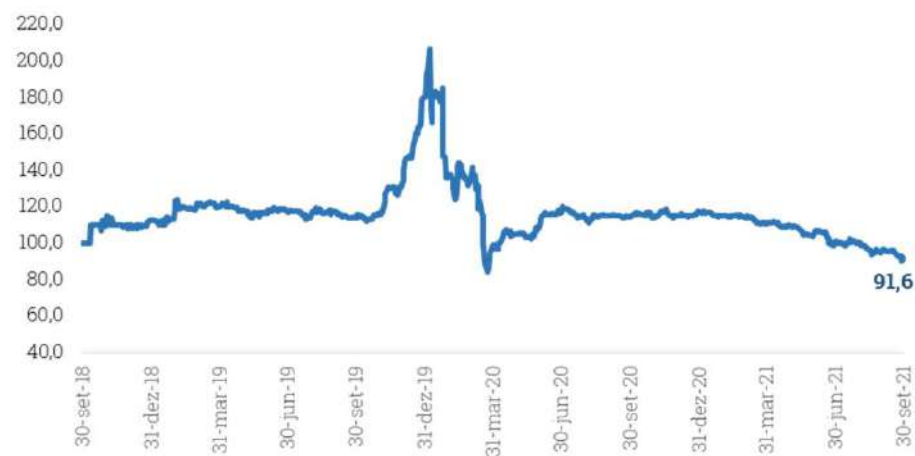


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



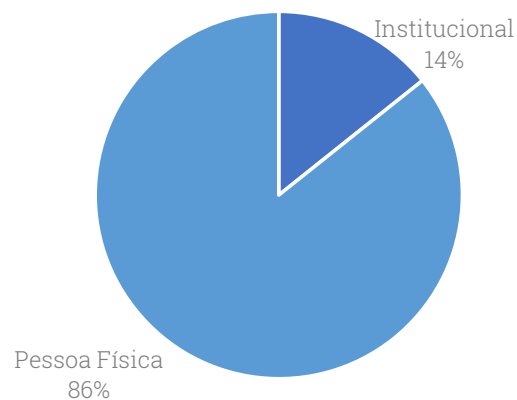
Evolução do Valor da Cota (R\$/cota)



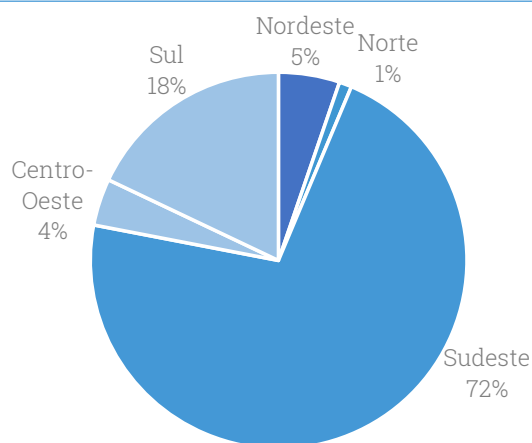
O volume médio diário de negociação na B3 no 3T21 foi de R\$ 1,0 milhão, o que representa uma redução de 24% em relação ao trimestre anterior. Em nossa visão, tal movimento decorreu do aumento da volatilidade do mercado diante, em linhas gerais, da aceleração da inflação que impulsionou (e continua impulsionando) os sucessivos incrementos da taxa básica de juros pelo COPOM e do cenário de maior incerteza sobre os rumos da política e da economia.

Base de Cotistas

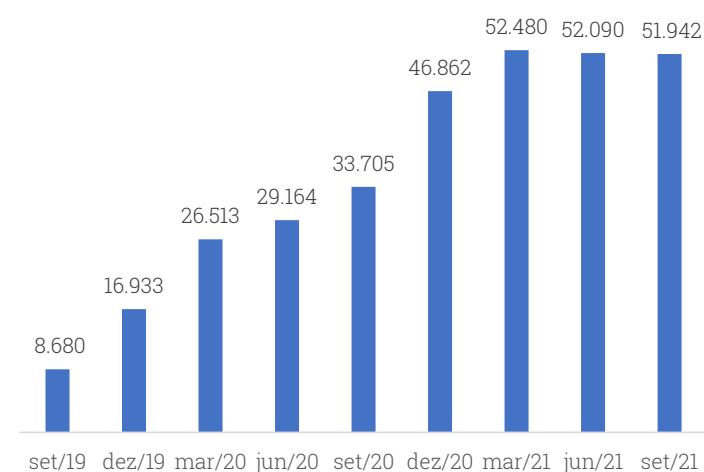
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



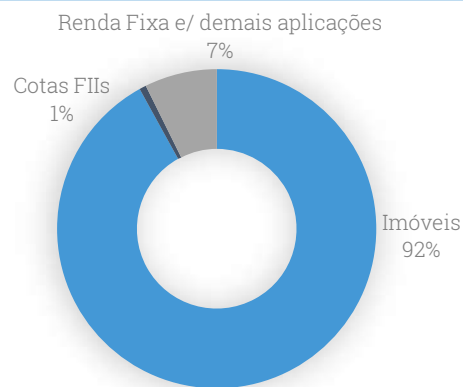
O Fundo encerrou o 3T21 com 51.942 cotistas, o que representou uma redução de aproximadamente 0,3% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de Pessoa Física, que representa 86% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Industrial

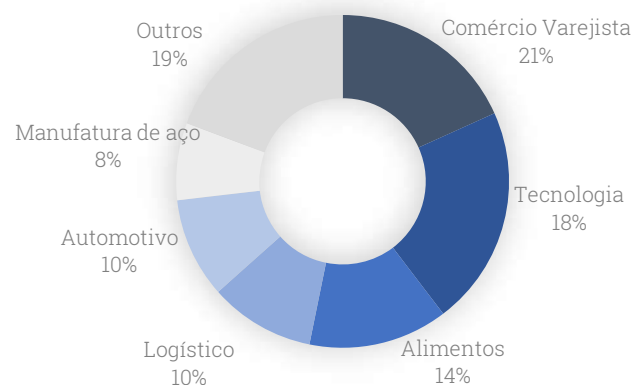


Diversificação – 3T21

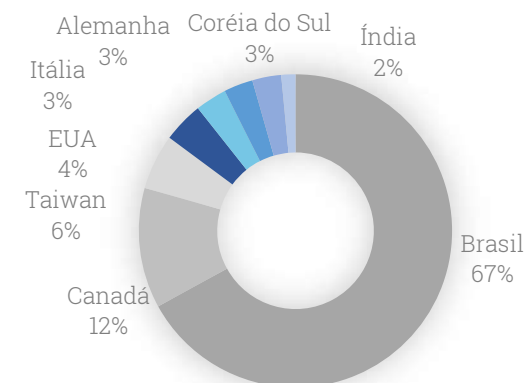
Investimentos por classe de ativo (% por ativo)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



País sede dos locatários (% da receita imobiliária)



Resumo do portfólio

Condomínios	6	Inadimplência	2,0%
Módulos Anexos performados	95	Vacância física	15,6%
Locatários	28	Vacância Financeira	12,6%
Área Bruta Locável – ativos performados	263.200	% de Contratos Atípicos	10%
Área Bruta Locável – ativos em construção	13.991	% de Contratos Típicos	90%

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: 36.545 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

Imóveis em Construção

Edifício B – Extrema/MG

As obras do Edifício B de Extrema, com área construída prevista total de 1.415,75 m², iniciaram em outubro de 2021 e têm previsão de término e celebração do termo de aceite de obras no primeiro trimestre de 2022. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio.



Imagem Edifício B

Edifício C – Extrema/MG

As obras do Edifício C de Extrema, com área construída prevista total de 13.991,31 m², iniciaram em julho de 2021 e têm previsão de término e celebração do termo de aceite de obras no terceiro trimestre de 2022. Diante dos impactos da pandemia do COVID-19, este cronograma poderá ser alterado; entretanto, tal modificação não impactará o fluxo de prêmios de locação vinculados ao negócio. As principais atividades executadas em setembro foram estacas, blocos de fundação e muros de contenção.



Imagem Edifício C

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 CAPITALIS 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