



XP INDUSTRIAL

FII

XPIN11

SEMANA 10
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



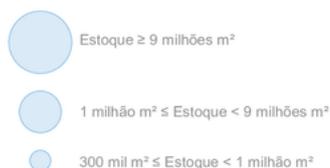
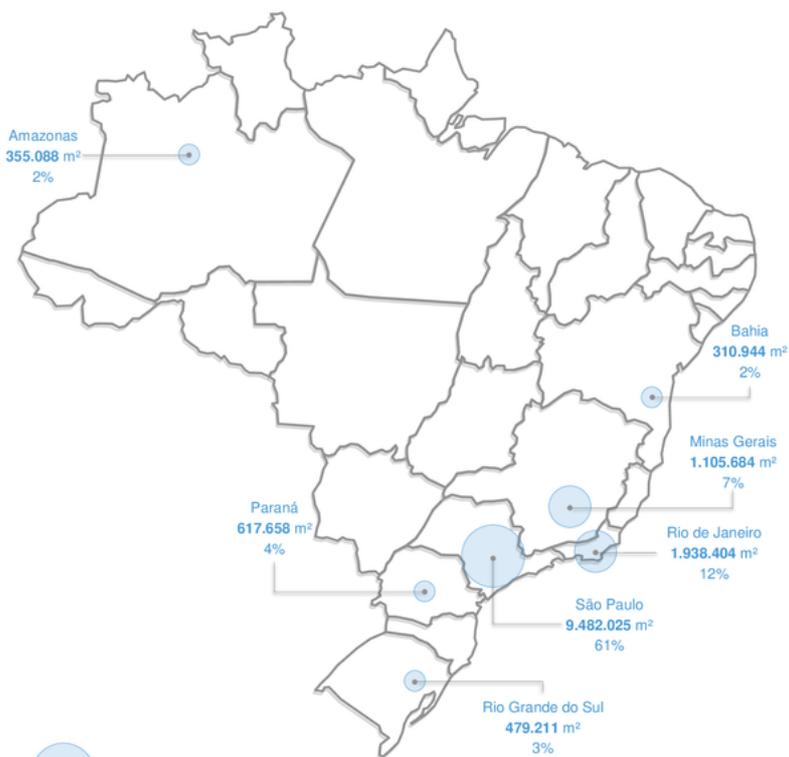
INTRODUÇÃO

O XP Industrial FII (XPIN11) é um fundo de gestão ativa do segmento de logística, que tem como objetivo oferecer renda mensal e ganho de capital aos cotistas a partir da exploração de seus galpões industriais, principalmente a partir da locação desses. O fundo possui, atualmente, um patrimônio líquido de R\$735 milhões e cobra uma taxa de administração que varia entre 0,60% a 0,75%, em regra de cascata. Ademais, sua gestão é da XP Vista *Assest Management* e a administração é feita pela Vórtx DTVM. Uma das principais características do fundo é a busca por atender uma demanda de clientes do segmento industrial, o que acaba sendo um fator de risco maior para o fundo, já que o segmento industrial não é bem desenvolvido no Brasil, principalmente devido a infraestrutura do país. Ademais, os imóveis do fundo não são considerados de alto padrão e também não são ativos *last-mile*, o que aumenta o risco do fundo, quando comparado a outros do segmento logístico que possuem locatários de maior qualidade e ativos mais próximos a grandes centros urbanos. Devido a todos esses fatores, fundos do segmento industrial possuem, em média, uma vacância mais elevada. Entretanto, recentemente, o XPIN11 vem conseguindo reduzir sua vacância, apesar de ainda estar em um patamar elevado, de 11,1%.

SEGMENTO

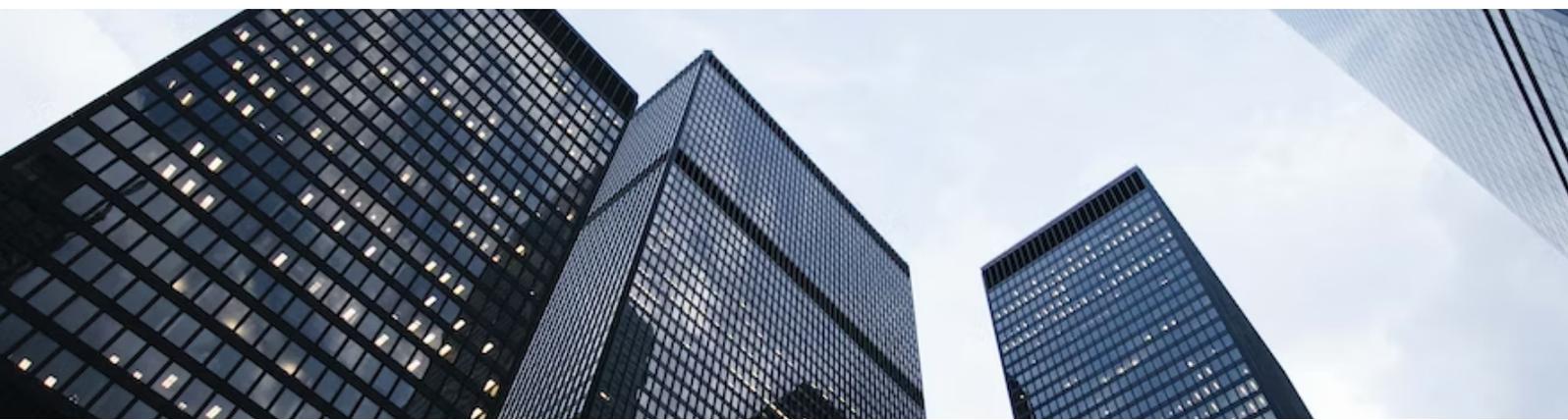
O XPIN11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. Os dados divulgados pela SiiLA sobre o mercado brasileiro de galpões logísticos e industriais A+ e A revelam que a proporção de áreas vagas sobre o estoque total, cuja evolução seguia o comportamento ascendente de 2012 a 2016, quando alcançou 28,0%, reduziu de 27,5% em 2017 para 11,5% em 2021. O segmento de logística é parte fundamental da economia de um país, sendo o responsável pelo escoamento de mercadorias através dos diferentes modais de transporte, seja para atender demandas do mercado local ou para exportação, em direção a portos e aeroportos. Além disso, é um segmento em franca expansão, já que a indústria brasileira de galpões logísticos e industriais de alto padrão (A+ e A) vislumbrou crescimento de aproximadamente 19,1% ao ano de 2012 (3.214 mil m²) a 2021 (15.509 mil m²).

PRINCIPAIS CENTROS LOGÍSTICOS E INDUSTRIAIS A+ E A DO BRASIL – ÁREA CONSTRUÍDA (M²)



Demais Estados (ES, CE, GO, PE, SC, PA, SE e PB) e o Distrito Federal representam 8% (1.220.289 m²) do estoque de galpões logísticos.

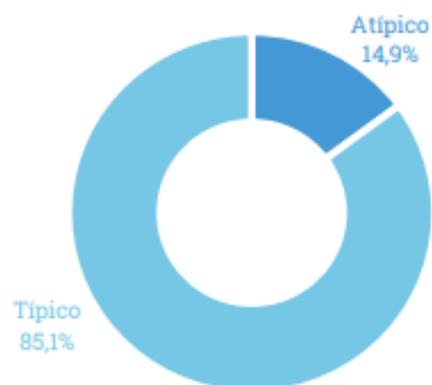
Fonte: SiiLA, imóveis classe A+, A



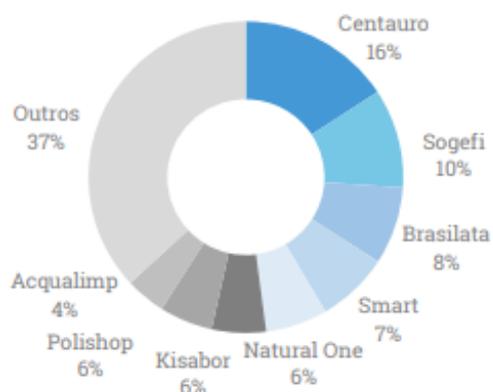
IMÓVEIS

O portfólio do fundo é composto por participação em 6 imóveis de galpões logísticos, totalizando 309 mil m² de ABL própria com mais de 20 locatários diversos. Quanto a locatários, o fundo possui empresas, como Centauro, Polishop, Brasilata e entre diversas outras empresas. Seus contratos, em suma maioria, são típicos (85.1%) e atípicos (14.9%)

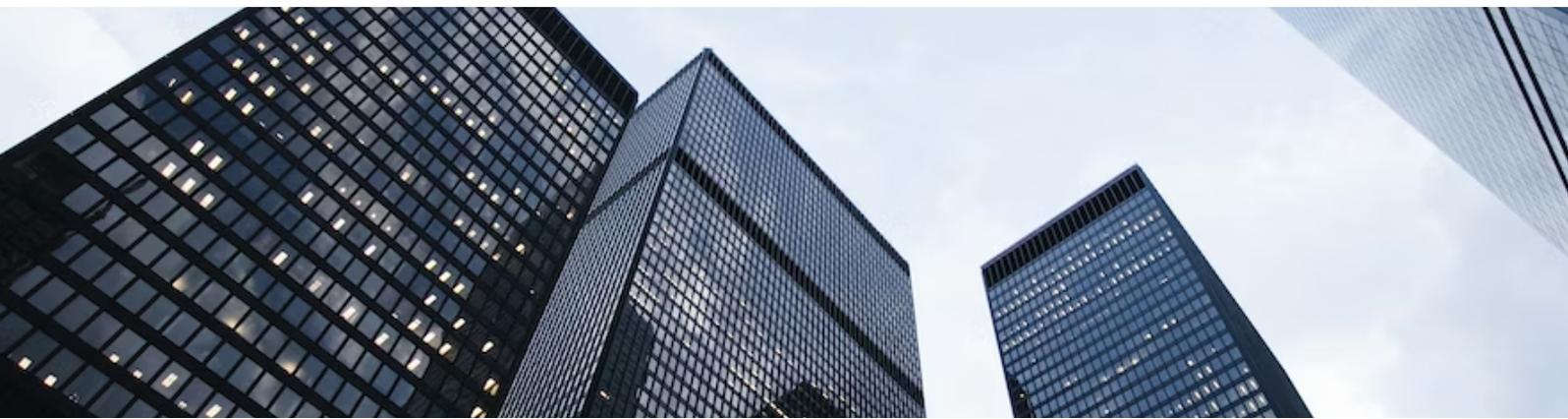
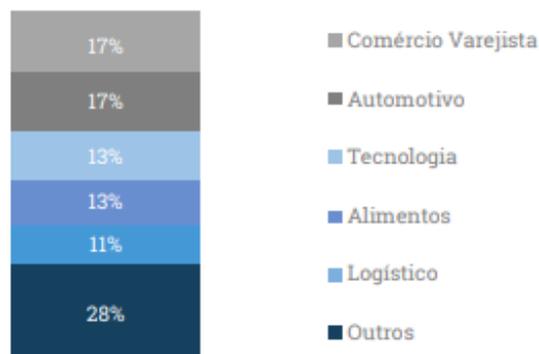
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária⁹)



Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹⁰)

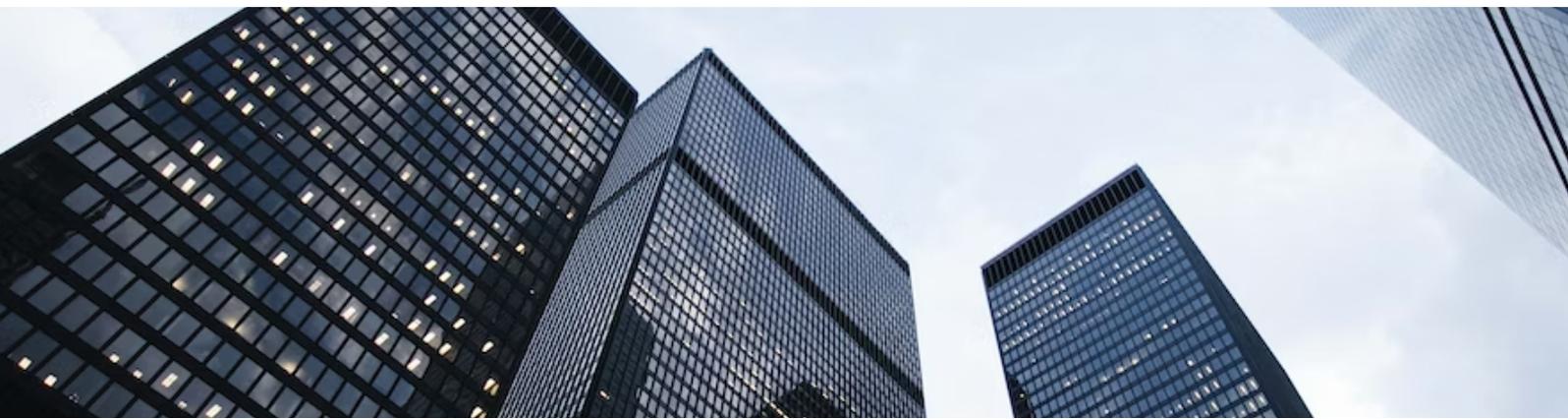


GESTÃO

A XP Vista é uma empresa do Grupo XP e, juntamente com a XP Gestão de Recursos, é parte integrante da XP Asset Management, que oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência. Com mais de 12 anos de história e R\$121,0 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre renda variável, multimercado macro, renda fixa, crédito estruturado, imobiliário, fundos passivos, fundos indexados e infraestrutura, a XP Asset Management, através da XP Vista, é responsável pela gestão de 11 fundos imobiliários, os quais somam mais de R\$10,0 bilhões de valor de mercado, cada um com foco em um segmento: XP Malls (shopping centers), XP Log (galpões logísticos), XP Industrial (galpões industriais), XP Hotéis (hotéis), XP Corporate Macaé (prédio corporativo), XP Properties (prédio corporativo), Maxi Renda (crédito imobiliário), XP Crédito Imobiliário (crédito imobiliário), XP Selection (fundo de fundos imobiliários), XP Idea!Zarvos (desenvolvimento residencial) e XP Exeter (desenvolvimento ativos logísticos).

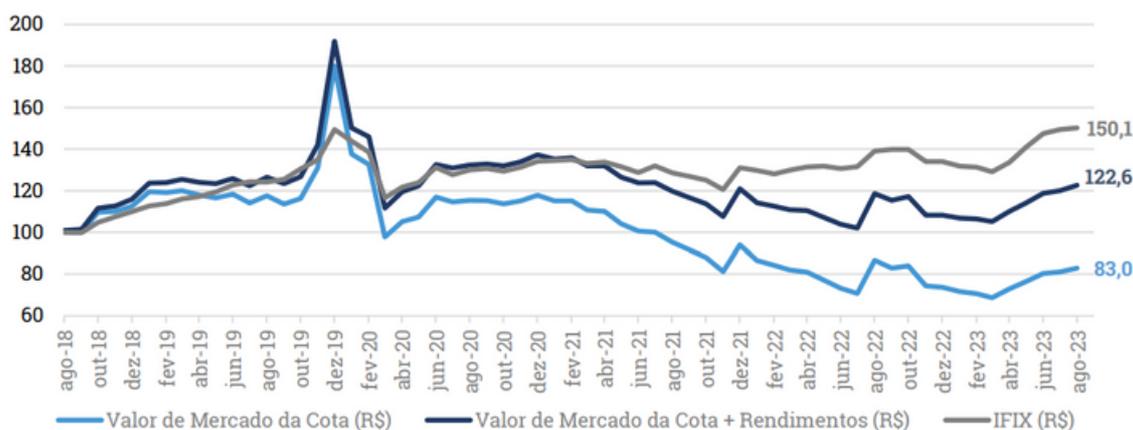


asset
management

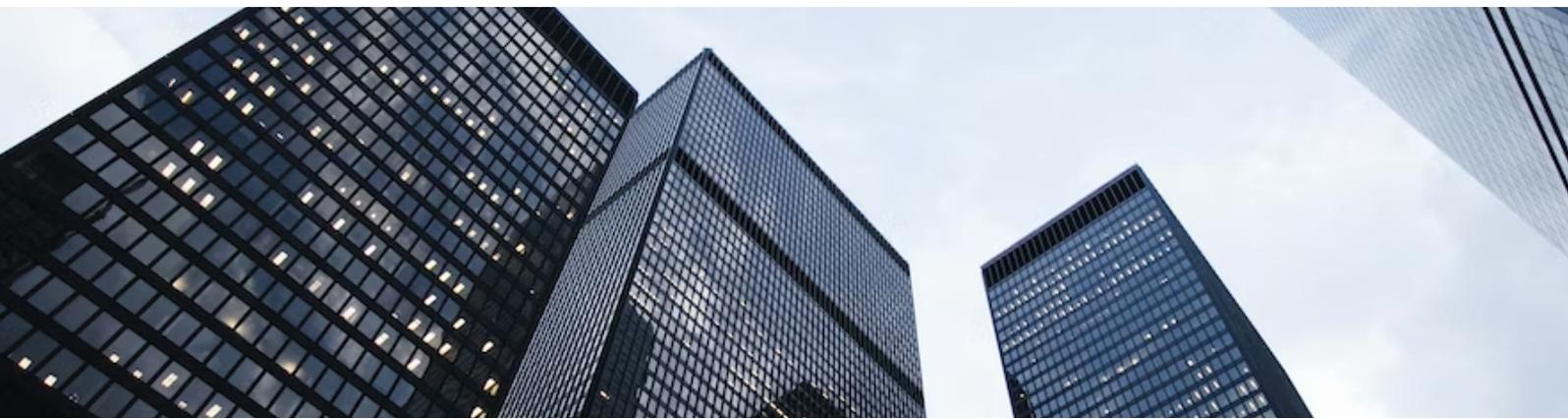
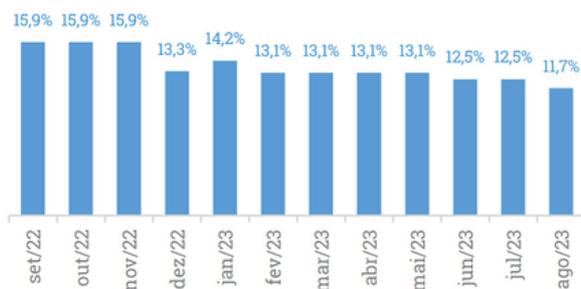


HISTÓRICO E COMPARATIVO

O XPIN11 iniciou suas atividades em julho de 2018, tendo passado tanto por períodos de alta na bolsa, quanto períodos de recessão com a pandemia da COVID-19. Desde sua criação, o fundo obteve uma performance bem inferior ao IFIX, principalmente devido a dificuldade que o fundo apresenta em manter uma taxa de vacância baixa, o que acaba trazendo prejuízo para a rentabilidade do fundo, ao não explorar a totalidade do potencial do fundo. Devido a todos esses problemas em manter uma baixa taxa de vacância, o fundo negocia atualmente a 0,81x o seu PVP, muito abaixo de pares do segmento logístico, que, em média, é um segmento que negocia a múltiplos mais elevados, principalmente os ativos de alta qualidade e próximos a grandes centros urbanos, características que não estão presentes nos imóveis do XPIN11.

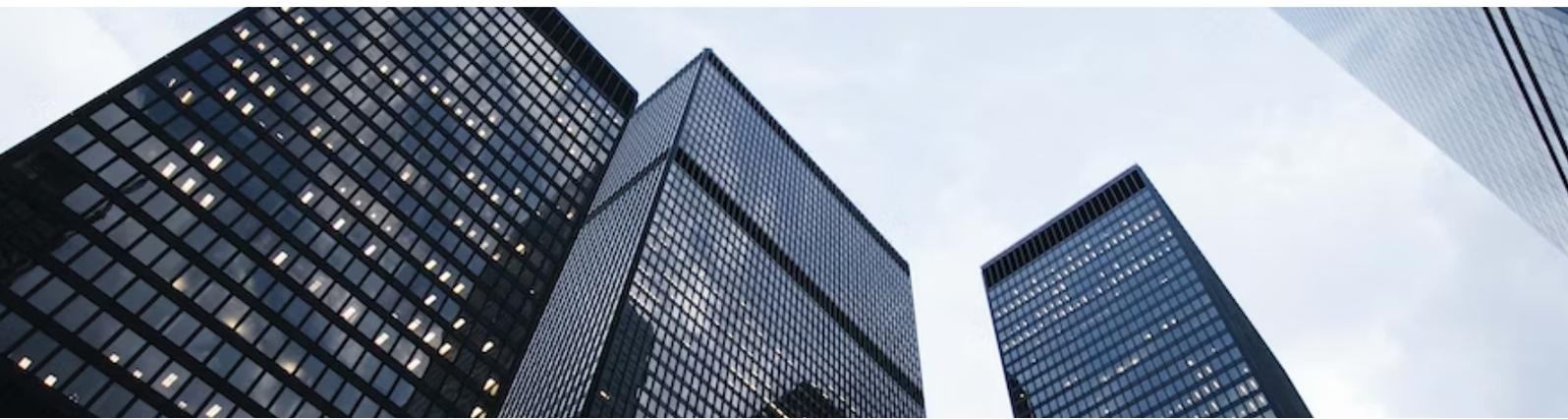


Evolução da vacância física últ. 12 meses (% da área construída)



CONCLUSÃO

Levando em consideração todos os fatores apresentados no relatório, o XPIN11 é um fundo com grande qualidade de portfólio, com seus 6 ativos bem diversificados entre segmentos de comércio, automotivo, tecnologia e entre outros. Junto a essa característica, podemos complementar com a seriedade dos gestores, além do histórico dele nos mostra vacância baixa. Por fim, ao analisar o preço do ativo, notamos que o fundo está sendo negociado a um valor abaixo de seu valor patrimonial (0.81x), sendo assim, nos mostra uma oportunidade de compra visto a qualidade do ativo.



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

