

XP Properties FII

2º Trimestre de 2020



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2020

As políticas de contenção da disseminação do COVID-19, tais como isolamento social, fechamento de comércios, shoppings, indústrias, dentre outras ações, por um período prolongado, geraram uma recessão econômica a nível nacional e também global. O PIB projetado para 2020 é de -5,7%¹ em comparação ao ano anterior. O Brasil segue desorganizado no combate ao novo coronavírus, com o alcance lamentável da marca de mais de 100 mil mortos, o que colocou o país no epicentro global do COVID-19. No aspecto econômico, os indicadores de atividade começaram a apresentar melhoras (vide "Cenário Macroeconômico" deste relatório) diante das recentes medidas de flexibilização da circulação de pessoas e da reabertura do comércio e da indústria em diversas regiões. Os programas emergenciais de renda (o país já possui mais de 10 milhões de desempregados) e os estímulos para o acesso de pessoas e empresas ao crédito, apesar de esbarrarem na rigidez do sistema bancário, tem atenuado o impacto. Os desafios do Brasil que já eram enormes, agora se tornaram ainda mais agudos, mas acreditamos que o pior momento da crise tenha sido no 2T20, mais especificamente em abril de 2020. Porém, cabe destacar que a continuidade da retomada da atividade econômica passa por aspectos relacionados diretamente ao combate ao COVID-19, sendo que somente uma vacina definitiva possibilitará diminuir o elevado nível de incerteza dos agentes econômicos em relação a evolução da epidemia.

No 2T20 o Fundo distribuiu um total de R\$ 2,23/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,2% considerando a cota de fechamento de junho de 2020 (R\$96,90) ou 8,9% se considerar o valor da cota da última emissão (R\$ 100,00). O Retorno Total Bruto no 2T20 foi de 22,76%, sendo essa uma importante reação após a forte queda do valor de mercado da cota no fechamento do 1T20.

Perspectivas

O aumento significativo no resultado do Fundo, e consequentemente na distribuição de rendimentos, do último trimestre foi decorrente da rescisão contratual com a WeWork dos andares 13 e 14 do Edifício Corporate Evolution, conforme Fato Relevante publicado no dia 14/05/2020². No 2T20 o Fundo recebeu um total de R\$ 4.837.282,93, referente a Parcela 1 e aos aluguéis atrasados, e em julho de 2020 foi quitada a última parcela no valor de R\$ 8.000.000,00.

Em termos de disponibilidades, o Fundo mantém cerca de 16,0% do seu ativo total em caixa, ou seja, o equivalente a aproximadamente R\$ 67,4 milhões no fechamento do 2T20, que entendemos ser mais do que suficiente para a conservação do portfólio de imóveis. Ademais, frente às oportunidades de alocação suscitadas pelo contexto atual e com a finalidade de maximizar a rentabilidade dos ativos financeiros, o Fundo realizou, com parcela minoritária de seu caixa, a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário do segmento de lajes corporativas, as quais se encontravam razoavelmente descontadas em relação ao seu valor patrimonial.

O Fundo possui 11 contratos de locação típicos, sendo que o setor com maior concentração é o de serviços financeiros (70,0%). Até a presente data, foram recebidos pleitos em 100% dos contratos para flexibilização dos termos e condições locatícias. A avaliação dos pleitos foi realizada individualmente e sobre o caso concreto (cadeia produtiva, fontes de receita, fluxo de caixa, segmento de atuação, etc.). Sob esta ótica e com o objetivo de manter o equilíbrio supramencionado, as negociações, até este momento estão sendo pautadas principalmente no diferimento de parcela da locação mensal para pagamento ao longo dos próximos meses. Contudo, importante que os investidores estejam atentos ao fato de que a magnitude e o tempo de duração da crise serão muito relevantes para futuras negociações locatícias, inclusive diante dessa realidade não descartamos a possibilidade de novas vacâncias. Por outro lado, o fundo publicou Comunicado ao Mercado em 12/08/2020², referente a renovação da locação com a Nubank, com novo vencimento em 30/09/2023. Por fim, é importante destacar a contratação de um renomado *player* no mercado brasileiro para atuar na prospeção de novos clientes para as áreas vagas.

Destques do Trimestre



Destaques do 2º Trimestre de 2020

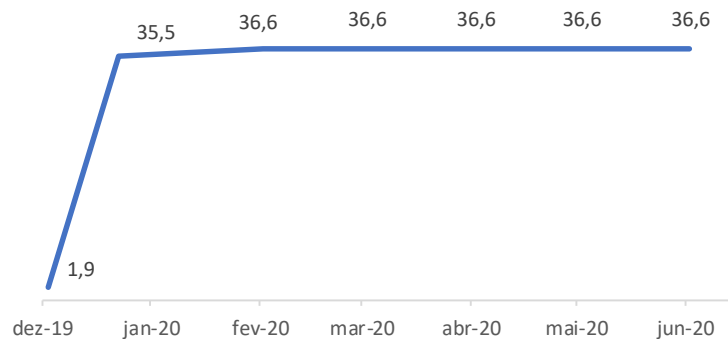
Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 36.581 m²

Vacância Física (% da ABL): 9,4%

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

Evolução ABL ('000 m²)



O Fundo encerrou o mês de junho de 2020 com a ABL de 36,6 mil m², distribuída em conjuntos comerciais em 4 edifícios situados no Estado de São Paulo.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

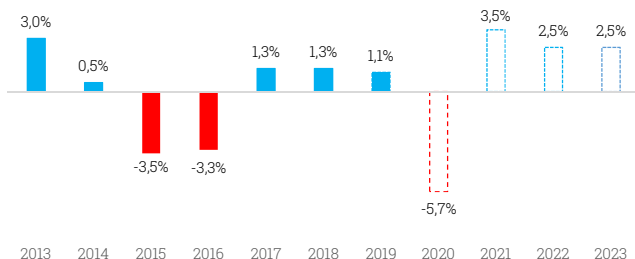


Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹

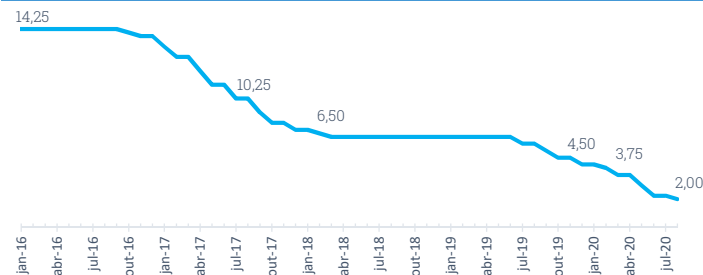


A adoção pelos poderes públicos de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão. O isolamento social, o fechamento de comércios, *shopping centers*, hotéis, restaurantes, bares e, até mesmo, de indústrias, dentre outras medidas implementadas, reduziram substancialmente os níveis de atividade econômica e trouxeram incertezas quanto à magnitude de seus desdobramentos e ao prazo de recuperação. Com relação ao Brasil, o Banco Central projetou retração econômica de -5,7% para 2020, a qual eventualmente poderá ser revista na medida em que os indicadores de atividade econômica reagirem frente à reabertura gradual do comércio. Embora seus efeitos sejam efêmeros, importante salientar que um dos fatores que contribuiu para que a queda do PIB não fosse ainda mais acentuada foi atuação da equipe liderada por Paulo Guedes na implementação de programas emergenciais de renda para trabalhadores formais e informais e de medidas de estímulo ao crédito para o setor privado. Por fim, no que tange ao cenário mundial, a eleição nos EUA e a crescente tensão com a China são eventos que merecem destaque, pois geram impactos para os mercados e influenciam a tomada de decisão dos agentes econômicos.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 31/07/20.

² Fonte: Banco Central do Brasil ³ Relatório Focus do Banco Central de 31/07/20.

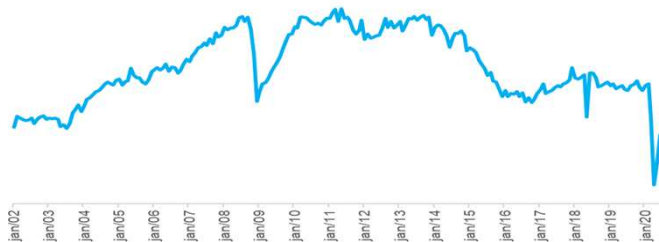
Meta Selic – Histórico²



No início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) decidiu pela redução da Selic para o patamar de 2,0% a.a. e revisou as suas projeções de inflação para abaixo do centro da meta de inflação para os anos de 2020, 2021 e 2022. Apesar de não ter afirmado que o ciclo de cortes foi encerrado, o COPOM frisou que o espaço para utilização dos instrumentos de política monetária, se houver, é pequeno e que novos ajustes ocorrerão com gradualismo adicional e condicionados à trajetória fiscal, cuja situação ainda é frágil e merece atenção. O aumento de gastos públicos para contenção dos efeitos da pandemia deve ser controlado e as medidas em prol da sustentabilidade da dívida pública e do reequilíbrio fiscal (como, por exemplo, a reforma tributária) deverão ser tomadas com vistas à retomada do crescimento econômico.

Cenário Macroeconômico

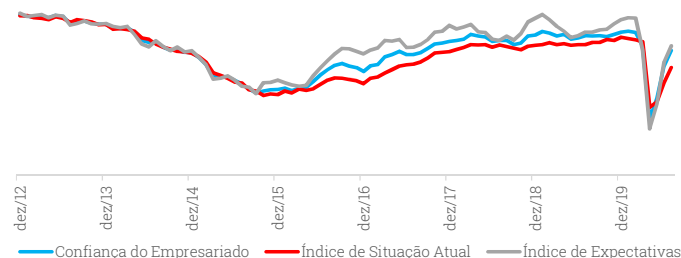
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial registrou crescimento de 8,9% em junho se comparada ao mês anterior. Essa ampliação ocorreu pelo segundo mês consecutivo – em maio, o aumento foi de 8,2% – e reforçou o argumento de que o pior momento da crise sanitário-econômica do COVID-19 passou. Contudo, tal recuperação não foi suficiente para extinguir os efeitos da queda vertiginosa da produção industrial evidenciada nos meses anteriores e o resultado desta equação ainda é uma retração de 13,5% em relação ao nível anterior à pandemia.

Importante salientar que uma solução definitiva para a pandemia (descoberta de medicamentos e/ou vacinas eficazes bem como seu acesso para toda população) é imprescindível para o crescimento salutar e perene da produção industrial, do comércio varejista e do setor de serviços. Isto somado aos estímulos monetários (redução da taxa de juros e inflação controlada) pavimentarão as vias de um novo ciclo de expansão da economia brasileira.

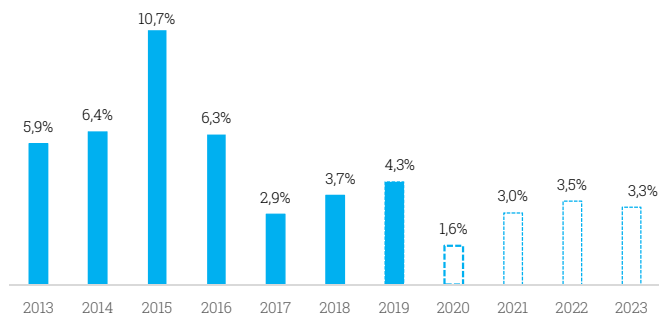
Índice de Confiança Empresarial²



No encerramento de 2019, o índice de confiança empresarial alcançou o maior patamar desde 2014. A visão do empresário quanto aos rumos da economia brasileira era positiva e estava permeada de otimismo (*vide* o descolamento entre o “Índice Situação Atual” e o “Índice de Expectativas”). No entanto, a inesperada situação de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19 inverteu severa e abruptamente este cenário. A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 e a subsequente redução da atividade econômica suprimiram tal otimismo e trouxeram à tona incertezas quanto à magnitude de seus efeitos sobre a economia e à velocidade de recuperação, acarretando menor propensão do setor privado à destinação de recursos para formação bruta de capital fixo e, com isso, impactando a geração de empregos e o consumo das famílias – grandes propulsores do crescimento econômico. Por sua vez, com o afrouxamento das medidas de isolamento social a partir do início de junho de 2020 e a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), evidenciou-se ponto de inflexão positivo na curva dos índices, o que ilustra a percepção positiva do empresariado sobre a decisão de reabertura do comércio e sua perspectiva de que a recuperação não será tão lenta quanto a esperada anteriormente.

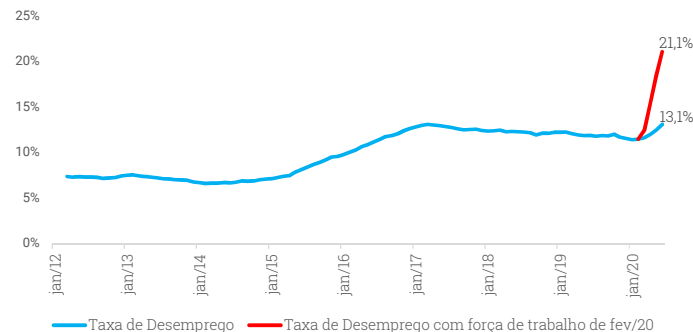
Cenário Macroeconômico

Inflação (IPCA/IBGE)¹



A estimativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA para o ano de 2020 foi reduzida ao patamar de 1,6%¹ em virtude da queda acentuada no consumo das famílias e do choque desinflacionário provocado pela crise sanitário-econômica do COVID-19. Mais precisamente, o impacto estrutural na demanda (principalmente, no setor de bens industriais e de serviços) decorrente do isolamento social gera uma pressão de redução de preços que é pouco compensada pelo repique dos alimentos (corridas aos supermercados e gargalos de oferta) e pela disparada do dólar. Assim, as projeções de inflação para 2020 e 2021 seguem abaixo das metas estabelecidas de 4,00% e 3,75%, respectivamente.

Taxa de Desemprego (PNAD/IBGE)²



A taxa de desemprego alcançou 13,1% no 2º trimestre de 2020. Ela, no entanto, deveria ser ainda maior. Dado que muitas pessoas não saíram à procura de empregos por causa das políticas de isolamento social implementadas pelo poder público, elas não foram contabilizadas na força de trabalho. Deste modo, se considerássemos a força de trabalho registrada em fevereiro (pré-pandemia) e a queda substancial da população ocupada desde então (cerca de 10 milhões de pessoas perderam seus postos de trabalho no interim de fevereiro a junho de 2020), a taxa de desemprego atingiria 21,1% ao final do período.

Resultado do Fundo

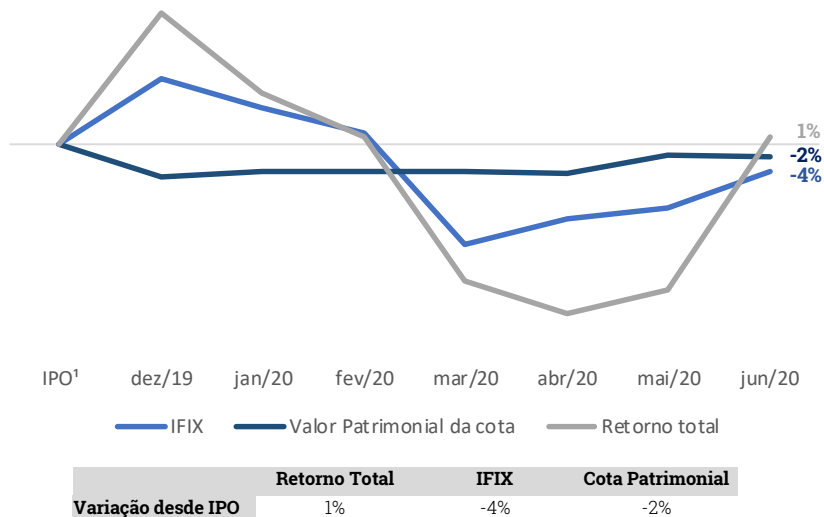


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	4T19	1T20	2T20	12 meses
Receitas	2.418.018	6.890.764	11.730.371	21.039.153
Receita de Locação	1.738.153	6.246.559	11.233.337	19.218.049
Receita FII	0	0	174.829	174.829
Receita LCI e Renda Fixa	679.866	644.204	322.204	1.646.274
Despesas	-435	-178.283	-1.789.785	-1.968.503
Despesas Operacionais	-435	-178.283	-1.789.785	-1.968.503
Fundo de Reserva	0	0	0	0
Resultado Líquido	2.417.583	6.712.481	9.940.585	19.070.649
Rendimento Distribuído	2.376.000	6.652.800	9.633.600	18.662.400
Resultado por Cota	0,56	1,55	2,30	4,41
Rendimento por Cota	0,55	1,54	2,23	4,32
Distribuição média / cota	0,55	0,51	0,74	0,62
% Distribuição	98%	99%	97%	98%
Rendimento não distribuído			366.666	
Quantidade de Cotas no Fechamento	4.320.000	4.320.000	4.320.000	

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX

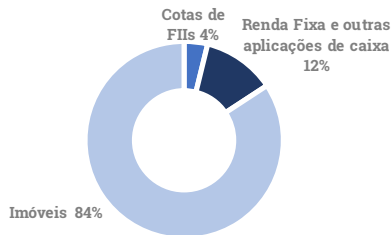


Indicadores Operacionais

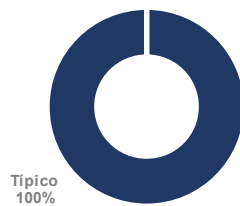


Indicadores Operacionais

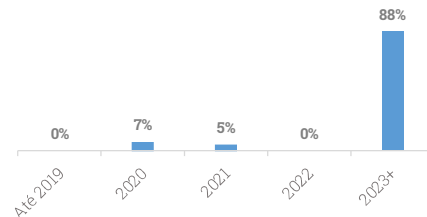
Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



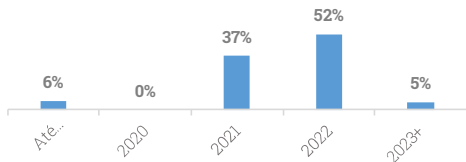
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)

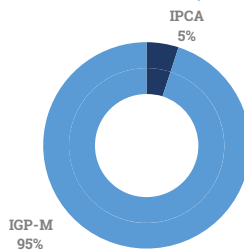


Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)

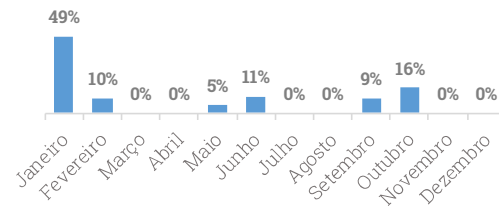


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Índice de Reajuste (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

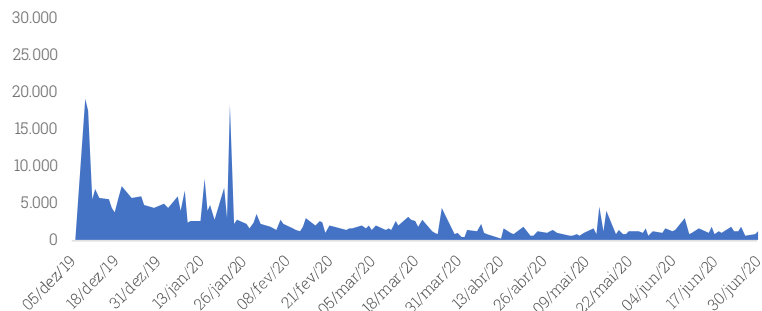


Mercado de Capitais

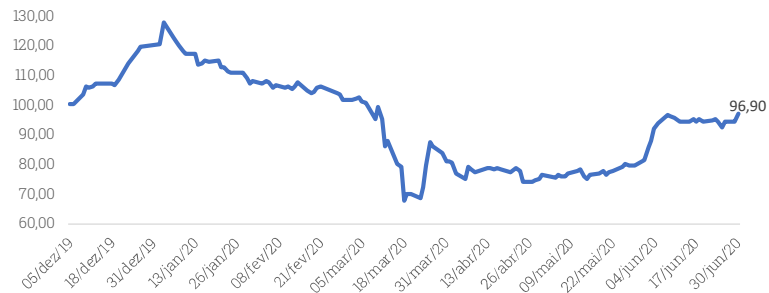


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'000)



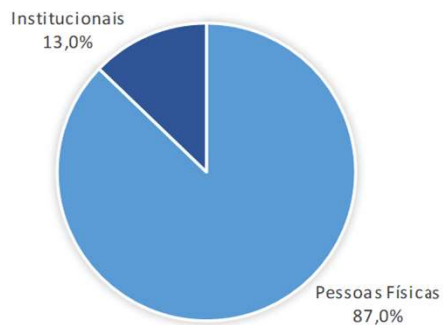
Cotação XPPR11 (R\$)



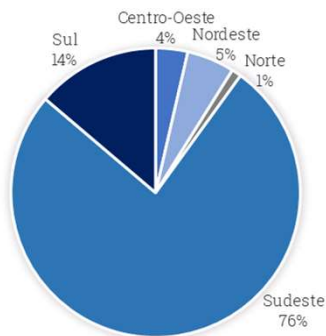
No 2T20 o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 1,2 milhão e o volume total negociado foi de R\$ 74 milhões, o que representa uma queda de 57% em relação ao volume negociado no trimestre anterior. O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$96,90, cerca de 1,3% inferior ao valor da cota patrimonial.

Base de Cotistas

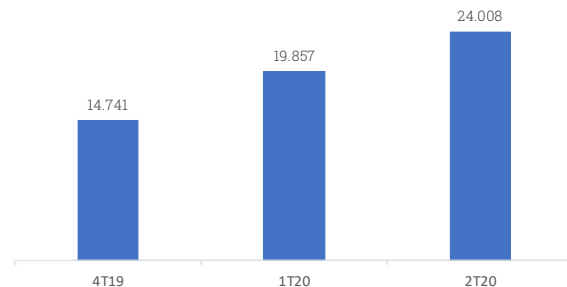
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



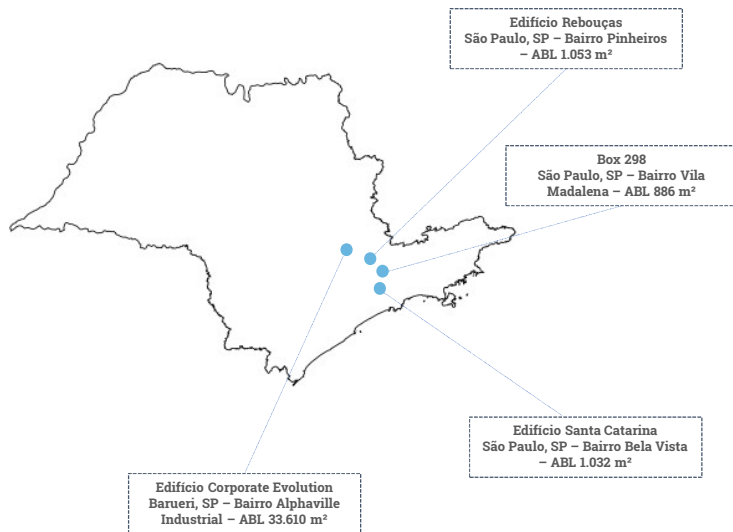
O Fundo fechou o 2T20 com 24.008 cotistas, o que refletiu um aumento de 21% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração, em termos de perfil, é de pessoas físicas, as quais representam 87,0% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Properties

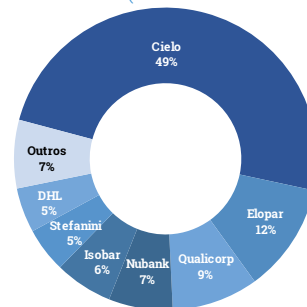


Diversificação – 2T20

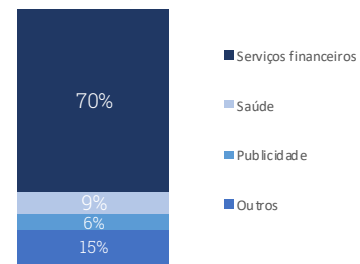
Diversificação Geográfica



Locatários (% da receita imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Portfólio

Imóvel	Locatário	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
Edifício Rebouças	Nubank	1.053	set/23	IGP-M	2,88%
Edifício Box 298	Isobar	886	jun/24	IGP-M	2,42%
Edifício Corporate Evolution	Cielo	18.004	nov/24	IGP-M	49,22%
Edifício Corporate Evolution	Elopar	3.468	nov/24	IGP-M	9,48%
Edifício Corporate Evolution	Elopar	867	nov/24	IGP-M	2,37%
Edifício Corporate Evolution	Qualicorp	3.468	out/24	IGP-M	9,48%
Edifício Corporate Evolution	Cateno	867	set/24	IGP-M	2,37%
Edifício Corporate Evolution	DHL	1.734	jan/21	IGP-M	4,74%
Edifício Corporate Evolution	Stefanini	1.734	dez/25	IGP-M	4,74%
Edifício Corporate Evolution	13º andar - Vago	1.734	-	-	4,74%
Edifício Corporate Evolution	14º andar - Vago	1.734	-	-	4,74%
Edifício Santa Catarina	CBEI	516	dez/24	IPCA	1,41%
Edifício Santa Catarina	Idemitsu	516	mai/28	IPCA	1,41%
Portfólio		36.581			100%

Glossário

Área Bruta Locável ou ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de lajes corporativas disponíveis para locação.

Inadimplência Líquida: Refere-se à proporção do valor total recebido de aluguel, incluindo eventuais competências passadas, em relação ao volume faturado no mês.

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.

XPPRI1: 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/xpproperties/>

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 DTVM LTDA: 0800-887-0456 / e-mail: ouvidoria@vortex.com.br

