

XP Properties FII

4º Trimestre de 2020



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2020

O afrouxamento das políticas de isolamento social a partir meados de 2020 culminou na retomada da atividade econômica ao longo do segundo semestre. Apesar da delimitação dos contornos de uma potencial recuperação em “v”, os severos impactos da crise sanitário-econômica ocasionada pelo COVID-19 devem provocar uma retração do PIB em torno de 4,4%¹ no encerramento de 2020 - os dados divulgados no 3T20 sinalizavam uma contração do PIB próxima de 4,8%. Os rumos da economia brasileira de 2021 serão ditados, em linhas gerais, pela capacidade de o governo retomar as rédeas da esfera fiscal, mantendo sob controle os gastos públicos após o aumento do endividamento em virtude da crise, aprovar reformas estruturais e articular em prol da aquisição célere de vacinas e da implementação de um plano de imunização que seja eficaz (principal solução para a crise sanitária). Com relação à política monetária, destacamos que o COPOM manteve a Selic no patamar de 2,0%; entretanto, é importante mencionar que a ata da última reunião (26/01/2021) trouxe, pela primeira vez, a informação de que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo monetário extraordinariamente elevado e julgaram que o COPOM deveria considerar o início de um processo de normalização parcial. Sobre o setor imobiliário, a reduzida taxa básica de juros permanece funcionando como mola propulsora de investimentos. A perspectiva de crescimento econômico dos próximos anos, aliada à permanência da taxa básica de juros em níveis relativamente baixos (ainda que se conjecture em prol de sua majoração), contribuirão para a continuidade desta dinâmica.

No 4T20 o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,91/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,4% considerando a cota de fechamento de dezembro de 2020 (R\$ 81,66) ou 9,3% se considerar o valor da cota da última emissão (R\$ 81,77).

Perspectivas

Sobre o fechamento do 4º trimestre de 2020, o Fundo finalizou em dezembro a captação da 2ª emissão de cotas, cujo o montante líquido foi de R\$ 235.199.423,50. Os recursos, desta captação, foram alocados nas seguintes transações (i) aquisição, por meio de compra e venda de ações, das unidades localizadas no 1º ao 15º andares e das unidades n° 1.601 e 1.602 do 16º andar, com área privativa total de 23.547,60 m², no Edifício Itower, situado na Alameda Xingu, n.º 200/350, em Alphaville/SP; e (ii) pagamento da Parcela 1 para a futura aquisição indireta, por meio de contrato de compra e venda de ações, de 40% do Edifício FL Plaza, localizado próximo a Av. Brigadeiro Faria Lima, em São Paulo/SP, o qual se encontra em construção e terá uma área BOMA total de 40.937,08 m². Parte dos recursos necessários para as transações foram obtidos por meio de emissão e liquidação de CRI, no valor total de R\$155.800.000,00, dividido em duas séries: (a) R\$ 105.400.000,00 (IPCA+5,70% a.a.) e (b) R\$ 50.400.000,00 (CDI+2,50% a.a.). As séries serão pagas no prazo de 180 meses, com a primeira parcela, a qual inclui amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros, vencendo no 25º mês, a ser contado a partir de dezembro de 2020, e as demais nos meses subsequentes.

A partir de janeiro de 2021 o fundo fará jus ao prêmio de locação do FL Plaza e às receitas das locações do Itower, conforme descrito na página 21 deste relatório. Em relação às áreas vagas, a Gestora segue ativamente na prospecção de novos locatários em conjunto com um renomado player de mercado. Vale destacar que a indústria de Lajes Corporativas, no geral, passa por uma persistente instabilidade em razão dos desdobramentos da crise sanitária, que inclui não somente um processo lento de retorno aos escritórios como também a adoção de regimes flexíveis de trabalho pelas empresas, sendo certo que tais fatores poderão culminar em devoluções de áreas.

Por fim, em termos de disponibilidades, o Fundo mantém cerca de 7,0% do seu ativo total em caixa e cotas de FIIs de Lajes Corporativas, ou seja, o equivalente a aproximadamente R\$ 46,1 milhões no fechamento do 4T20, que entendemos ser mais do que suficiente para a conservação do portfólio de imóveis.

Destques do Trimestre



Destques do 4º Trimestre de 2020



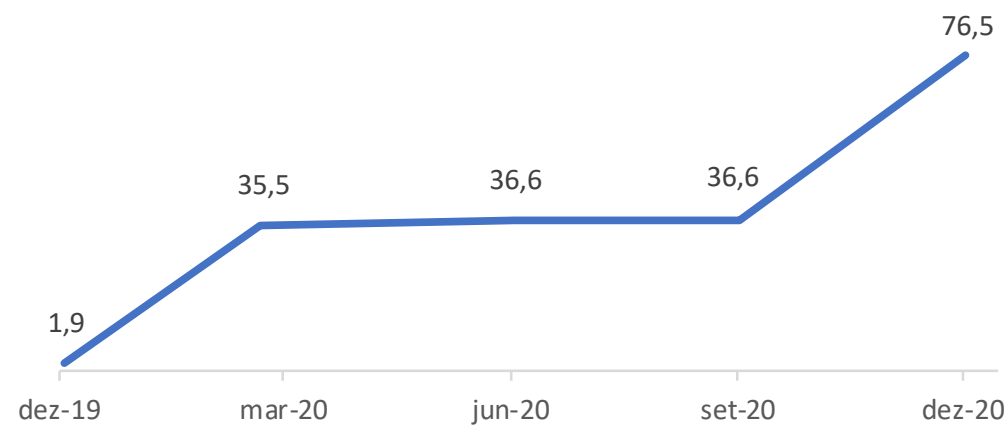
Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 76.504 m²

Vacância Física (% da ABL): 18%

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

Evolução ABL ('000 m²)



O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2020 com a ABL de 76,5 mil m², distribuída em 5 conjuntos comerciais performados e 1 empreendimento em construção – todos situados no Estado de São Paulo.

Histórico de Aquisições



Aquisição de 4 conjuntos comerciais do Edifício Rebouças em São Paulo/SP



Aquisição de 4 conjuntos comerciais do Edifício Box 298 em São Paulo/SP



Aquisição dos conjuntos comerciais entre o 12º e o 31º pavimento do Edifício Corporate Evolution em Barueri/SP



Aquisição de 2 conjuntos comerciais do Edifício Santa Catarina em São Paulo/SP



Aquisição dos conjuntos comerciais entre o 1º e o 15º pavimento e as unidades 1601 e 1602 do 16º andar do Edifício Ittower em Barueri/SP



Pagamento da Parcela 1 para a futura aquisição indireta, por meio de contrato de compra e venda de ações, de 40% do Edifício Faria Lima Plaza em São Paulo/SP

dez/19

jan/20

fev/20

dez/20

1ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R\$ 432 milhões

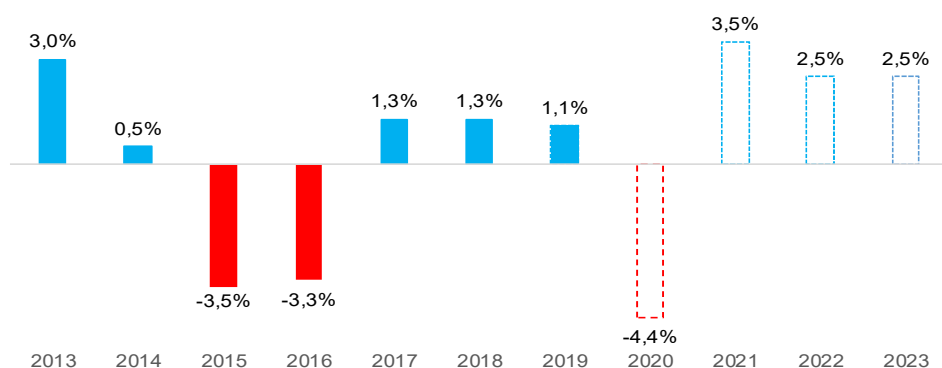
2ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R\$ 235,2 milhões

Cenário Macroeconômico



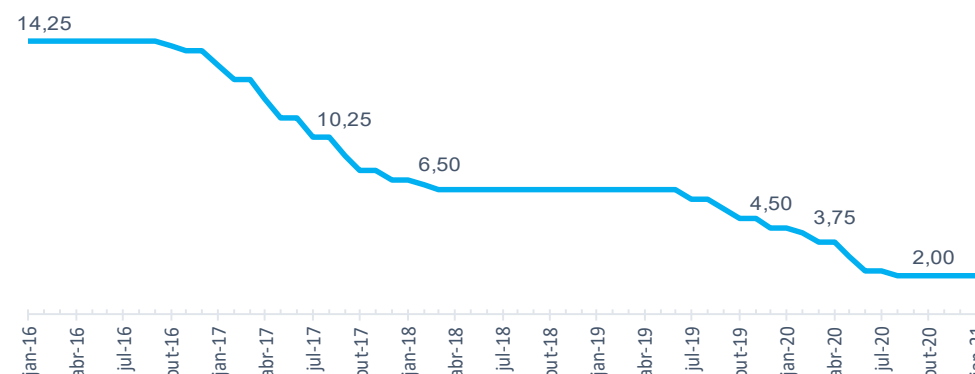
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



O afrouxamento das políticas de isolamento social a partir meados de 2020 culminou na retomada da atividade econômica ao longo do segundo semestre. Apesar da delineação dos contornos de uma potencial recuperação em "v", os severos impactos da crise sanitário-econômica ocasionada pelo COVID-19 devem provocar uma retração do PIB em torno de 4,4% no encerramento de 2020. Os rumos da economia brasileira de 2021 serão ditados, em linhas gerais, pela capacidade de o governo retomar as rédeas da esfera fiscal, mantendo sob controle os gastos públicos após o aumento do endividamento em virtude da crise, aprovar reformas estruturais e articular em prol da aquisição célere de vacinas e da implementação de um plano de imunização que seja eficaz (principal solução para a crise sanitária). O risco de desequilíbrio fiscal gera impactos negativos na decisão de investimento dos agentes econômicos e aprofunda a depreciação do real frente ao dólar. Com relação ao cenário externo, confirmou-se a vitória de Joe Biden na eleição presidencial dos Estados Unidos (embora ela já estivesse, de certa forma, precificada pelos mercados), cujo foco, neste primeiro momento, é a aprovação de pacotes de estímulos à economia americana, e a "segunda onda" do COVID-19 elevou a quantidade de óbitos e agravou a recessão de economias ao redor do globo.

Meta Selic – Histórico²



Na última ata do COPOM, publicada em 26/01/2021, o Comitê manteve a visão de que os choques inflacionários atuais são temporários, ainda que tenham se revelado mais persistentes do que o esperado. Por sua vez, interrompeu o *forward guidance* que impedia aumentos da taxa de juros no curto prazo, visto que as expectativas de inflação e as projeções de seu cenário básico estão suficientemente próximas da meta. Além disso, o documento trouxe, pela primeira vez, a informação de que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo monetário extraordinariamente elevado e julgaram que o COPOM deveria considerar o início de um processo de normalização parcial. No entanto, essa posição foi minoritária dentro do comitê e, dado o ambiente de incerteza acima do usual quanto à dinâmica prospectiva das principais variáveis econômicas, o COPOM julgou apropriado manter o atual patamar de estímulo monetário.

Com relação ao setor imobiliário, a reduzida taxa básica de juros permanece funcionando como mola propulsora de investimentos em estratégias específicas em virtude não somente do potencial de geração de retornos acima do CDI como também para fins de diversificação de carteira. A perspectiva de crescimento econômico dos próximos anos, aliada à permanência da taxa básica de juros em níveis relativamente baixos (ainda que se conjecture em prol de sua majoração), contribuirão para a continuidade desta dinâmica.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

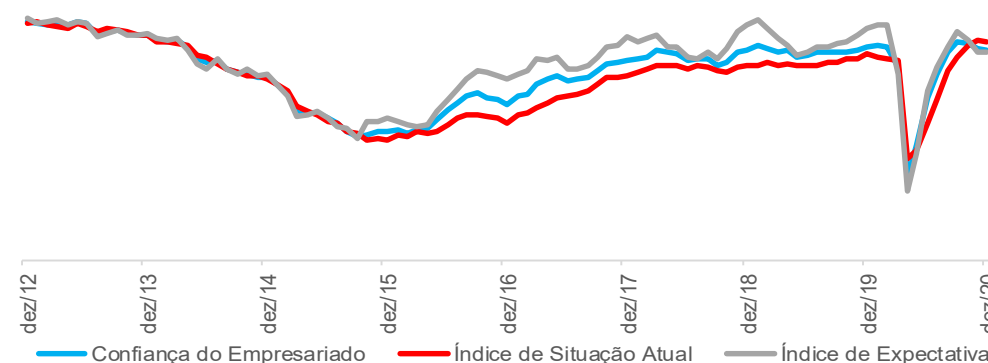
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Após sofrer quedas drásticas nos meses de março e abril de 2020, a produção industrial apresentou recuperação razoavelmente consistente ao longo dos 7 meses seguintes e encerrou novembro com alta acumulada de aproximadamente 40,7%, superando o nível pré-pandemia em mais de 2,6%. A expectativa é que a retomada da atividade econômica, sobretudo com a vacinação da população, contribua para fortalecer a recuperação do setor e, como consequência, para construção de um ciclo virtuoso de geração de renda e emprego.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



A retomada da atividade econômica com o afrouxamento das medidas de isolamento social a partir do início de junho de 2020 e impulsionada pelo estímulo ao consumo das famílias decorrente da concessão do auxílio emergencial pelo Governo Federal trouxe à tona perspectivas positivas para o empresariado quanto aos rumos da economia brasileira, resultando, por conseguinte, em uma trajetória crescente do índice de expectativas, o qual superou o patamar pré-pandemia no mês de setembro do ano passado.

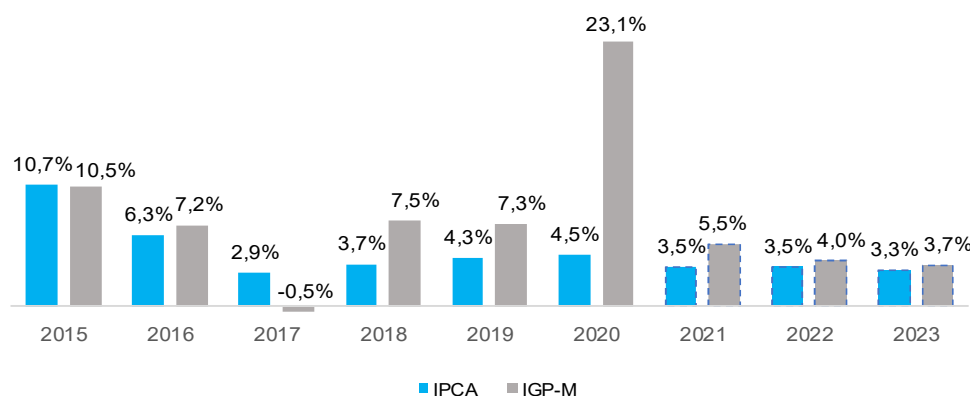
Contudo, nos últimos 3 meses, as incertezas quanto à capacidade de articulação política do governo na aquisição de novas vacinas e na implementação de um plano célere e eficaz de imunização da população culminaram na queda do indicador. Isto reforça o argumento de que este, em conjunto com o equilíbrio fiscal e a implementação de reformas estruturais, são fatores determinantes para traçar a velocidade e a magnitude da recuperação econômica brasileira.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

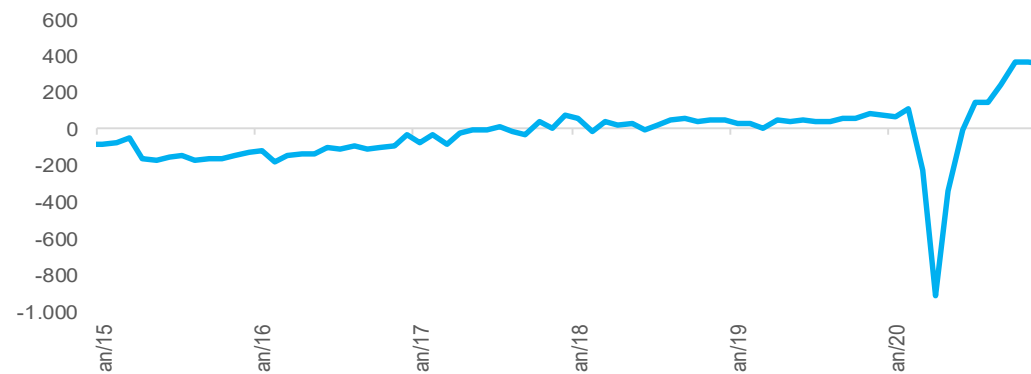
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



A variação anual do IPCA/IBGE em 2020 foi 4,5% – acima do centro da meta de 4,0% –, o que pode sinalizar um aumento da pressão inflacionária. Já a variação do IGP-M/FGV para o mesmo período foi de 23,1%. Essa diferença substancial entre os índices de preços foi decorrente da composição das cestas. Em linhas gerais, o IGP-M/FGV possui componentes importantes com preços correlacionados ao dólar, os quais evidenciaram aumento relevante como resultado da desvalorização cambial do real frente ao dólar. Para os próximos anos, o Focus projeta menor assimetria entre os indexadores.

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



Em dezembro de 2020, os dados do Caged sinalizaram a criação de 356 mil vagas. No balanço anual, foram gerados 142 mil novos postos de trabalho formais, revertendo, portanto, o impacto negativo de 1,5 milhão de vagas destruídas entre os meses de março e junho deste ano. O número de celetistas atingiu a marca de 38,4 milhões e o setor formal fecha o ano com força e em consonância com indicadores do IBGE (PIM, PMS e PMC).

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo

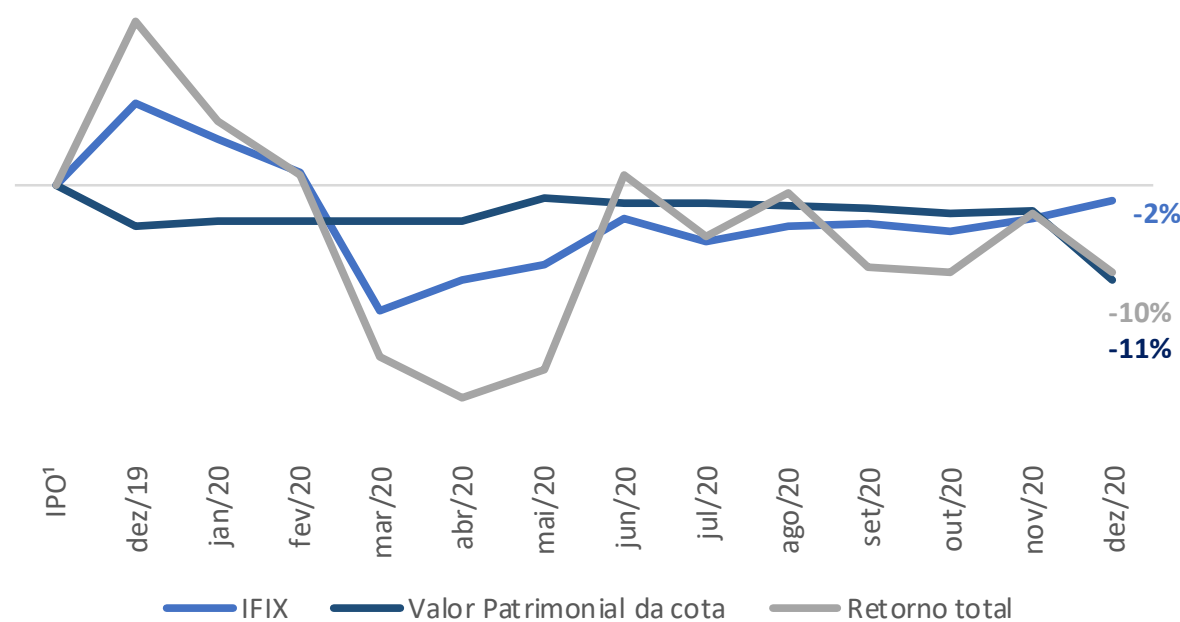


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	1T20	2T20	3T20	4T20	12 meses
Receitas	6.890.764	11.730.371	14.874.675	7.489.785	40.985.594
Receita de Locação	6.246.559	11.233.337	14.449.831	6.842.861	38.772.589
Receita FII	0	174.829	248.389	508.544	931.763
Receita LCI e Renda Fixa	644.204	322.204	176.455	138.380	1.281.243
Despesas	-178.283	-1.789.785	-1.288.181	-1.689.443	-4.945.693
Despesas Operacionais	-178.283	-1.789.785	-1.288.181	-1.689.443	-4.945.693
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	6.712.481	9.940.585	13.586.494	5.800.342	36.039.901
Rendimento Distribuído	6.652.800	9.633.600	9.331.200	9.959.017	35.576.617
Resultado por Cota	1,55	2,30	3,15	1,22	8,22
Rendimento por Cota	1,54	2,23	2,16	1,91	7,84
Distribuição média / cota	0,51	0,74	0,72	0,64	0,65
% Distribuição	99%	97%	69%	172%	99%
Rendimento não distribuído				96.619	
Quantidade de Cotas no Fechamento	4.320.000	4.320.000	4.320.000	7.316.171	

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	-10%	-2%	-11%

¹IPO em 05/12/19

*A atualização dos laudos de 2020 ainda não está refletida no valor apresentado, uma vez que os laudos estão em fase final de emissão. 13

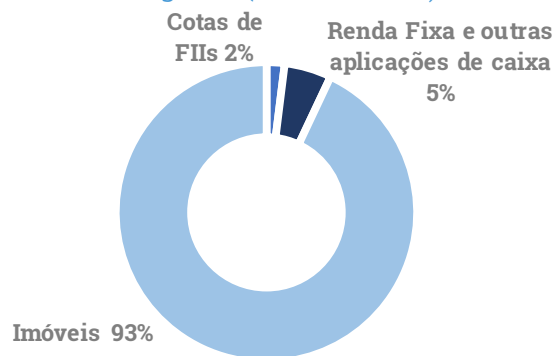
Fonte: Fundos.Net | Escriturador I B3 | XP Asset Management

Indicadores Operacionais

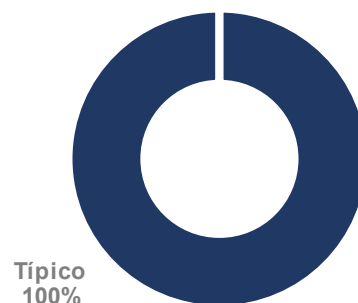


Indicadores Operacionais

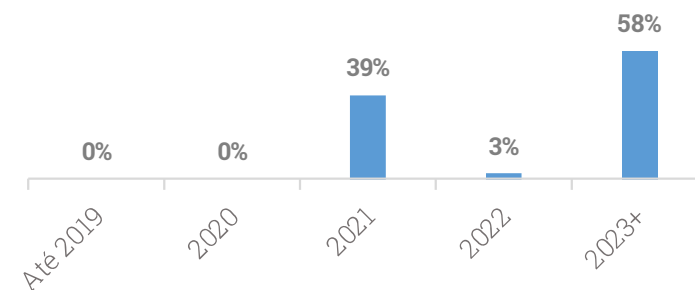
Investimento por classe de ativo
em geral (% de Ativos)



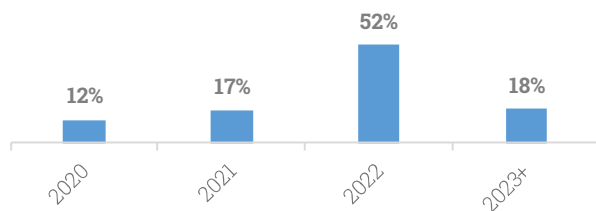
Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária)

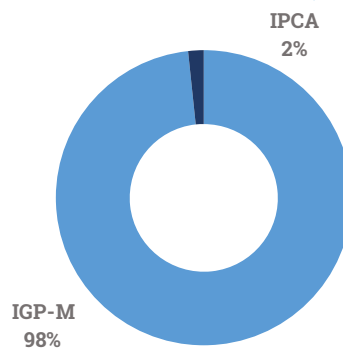


Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária)

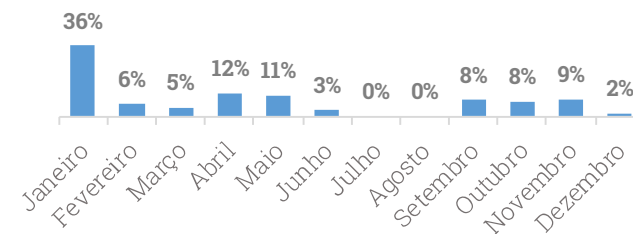


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Índice de Reajuste (% da receita
imobiliária)



Mês de Reajuste dos contratos (%
da receita imobiliária)

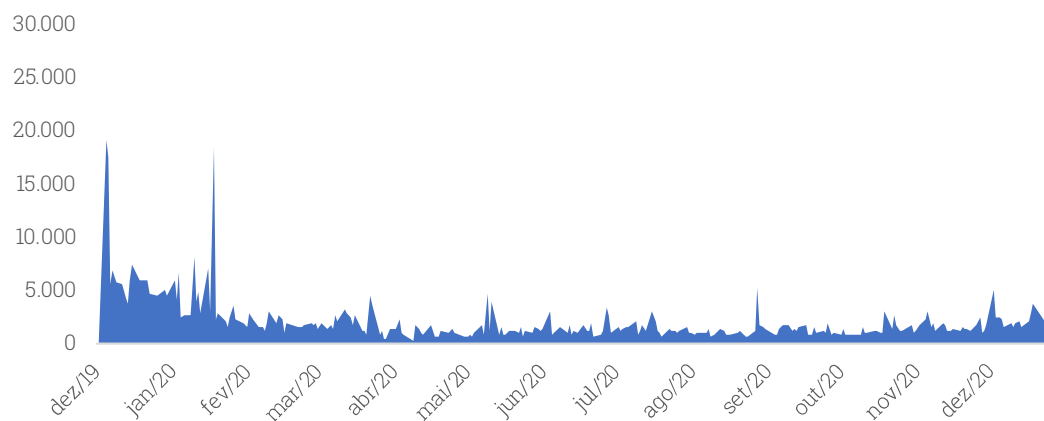


Mercado de Capitais



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'000)



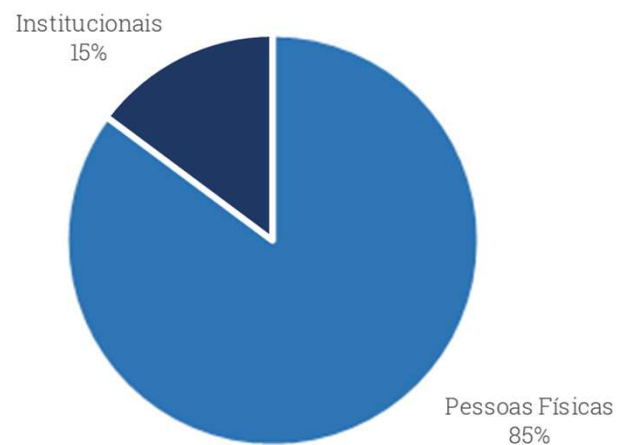
Cotação XPPR11 (R\$)



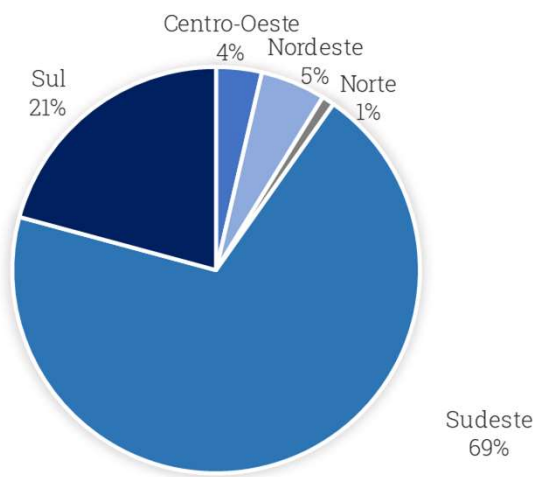
No 4T20 o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 1,6 milhão e o volume total negociado foi de R\$ 99 milhões, o que representa um aumento de aproximadamente 14% em relação ao volume negociado no trimestre anterior. O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$ 81,66, cerca de 8,3% inferior ao valor da cota patrimonial.

Base de Cotistas

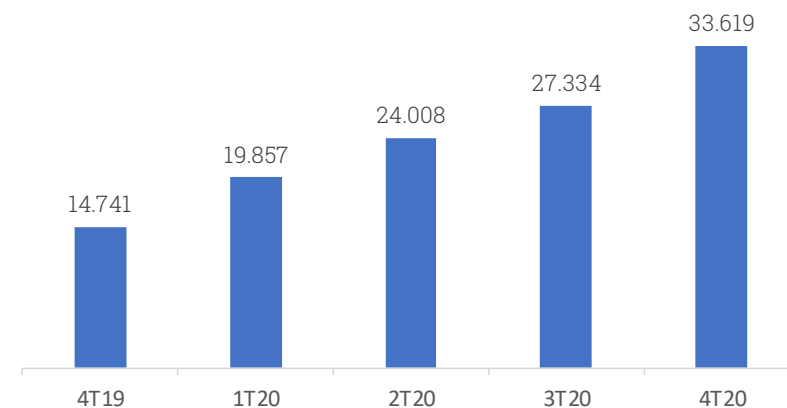
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



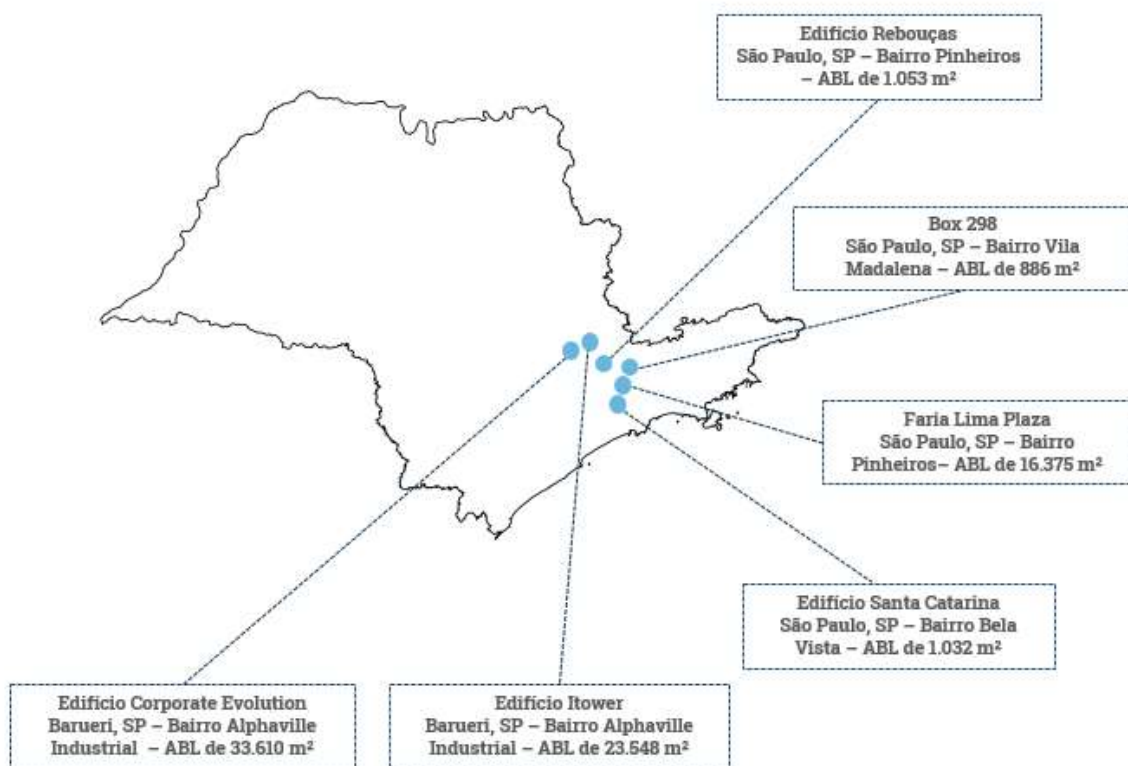
O Fundo encerrou o 4T20 com 33.619 cotistas, o que refletiu um aumento de 19% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração, em termos de perfil, é de pessoas físicas, as quais representam 85,0% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Properties

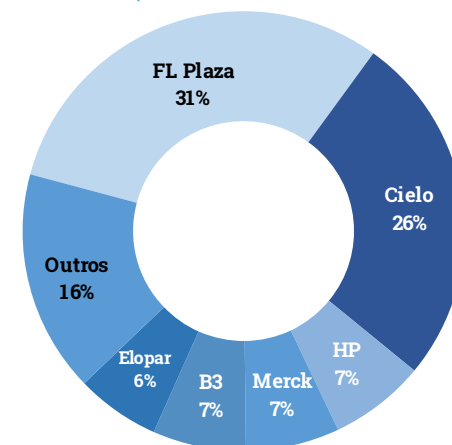


Diversificação – 4T20

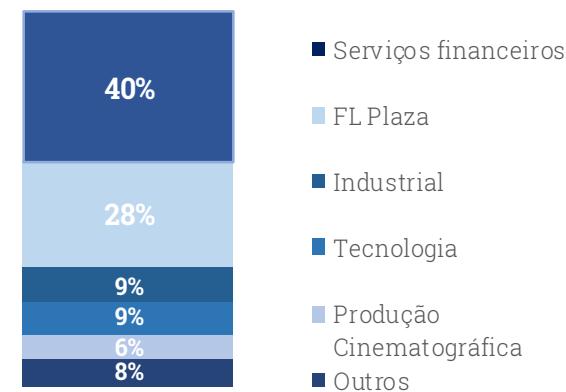
Diversificação Geográfica



Locatários (% da receita imobiliária)



Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Portfólio

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	18.004 m²	20-31	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IGP-M	nov/24	23,5%
Elopar	SP	Barueri	4.335 m²	20, 18, 1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	5,7%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IGP-M	jan/26	2,3%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Outubro	IGP-M	out/24	2,3%
DHL	SP	Barueri	1.734 m²	15	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/21	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	2,3%
Stefanini	SP	Barueri	1.734 m²	12	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	2,3%
Cateno	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	Serviços financeiros	Típico	Junho	IGP-M	set/24	1,1%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							43,9%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,0%
HP	SP	Barueri	1.519 m²	10	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	fev/21	2,0%
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,0%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,0%
B3	SP	Barueri	3.038 m²	2 e 1	Serviços financeiros	Típico	Novembro	IGP-M	mai/21	4,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	15	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	11	-	-	-	-	-	2,0%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/24	2,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1602 e 1601	-	-	-	-	-	1,0%
Diase	SP	Barueri	760 m²	1204 e 1203	Construção Civil	Típico	Março	IGP-M	set/19	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,0%
Kantar	SP	Barueri	760 m²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IGP-M	ago/20	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,0%
Subtotal Ed. Itower			23.548 m²							30,8%
Nubank	SP	São Paulo	1.053 m²	806, 805, 804 e 803	Serviços financeiros	Típico	Outubro	IGP-M	set/23	1,4%
Subtotal Ed. Rebuças			1.053 m²							1,4%
Idemitsu	SP	São Paulo	516 m²	82	Automotivo	Típico	Maio	IPCA	mai/28	0,7%
Vago	SP	São Paulo	516 m²	81	-	-	-	-	-	0,7%
Subtotal Ed. Santa Catarina			1.032 m²							1,3%
Vago	SP	São Paulo	886 m²	84, 83, 82 e 81	-	-	-	-	-	1,2%
Subtotal Ed. Box 298			886 m²							1,2%
Total dos ativos performados			60.129 m²							78,6%
FL Plaza	SP	São Paulo	16.375 m²	40%	-	-	-	-	-	21,4%
Total dos ativos			76.504 m²							100,0%

Fonte: XP Asset Management

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.

XPPR11: 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/xpproperties/>

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