

XP Properties FII

1º Trimestre de 2021



Carta do Gestor



Desempenho do 1º trimestre de 2021

O ano de 2020 fechou com uma retração do PIB de -4,1%¹ como resultado, em linhas gerais, dos graves efeitos da crise sanitária e econômica; entretanto, cumpre salientar que o último trimestre, diante de um contexto de contágio do COVID-19 mais controlado e de afrouxamento das políticas de isolamento social, apresentou sinais importantes de recuperação de diversos indicadores de atividade econômica, dentre eles, da produção industrial, do comércio varejista, de serviços e da geração de empregos. Este viés de otimismo, no entanto, não se sustentou por muito tempo no primeiro trimestre de 2021. O crescimento da disseminação do COVID-19 (segunda onda), acompanhado do aumento exorbitante do número de óbitos e da lentidão do programa de vacinação, acarretaram novamente a necessidade de implementação de políticas de isolamento social, trazendo consigo sérios desdobramentos econômicos e colocando em xeque a capacidade do governo de buscar soluções mais eficazes para o combate do vírus (negociação das vacinas, por exemplo) e para conter o agravamento do desequilíbrio fiscal. Ademais, com a disparada da inflação, o COPOM retomou a política de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 3,5% a.a.². Por fim, voltamos a destacar que a recuperação econômica dependerá basicamente da magnitude das reformas estruturais (administrativa e tributária, por exemplo) e da celeridade na aquisição e na produção de vacinas para imunização de parcela relevante da população brasileira.

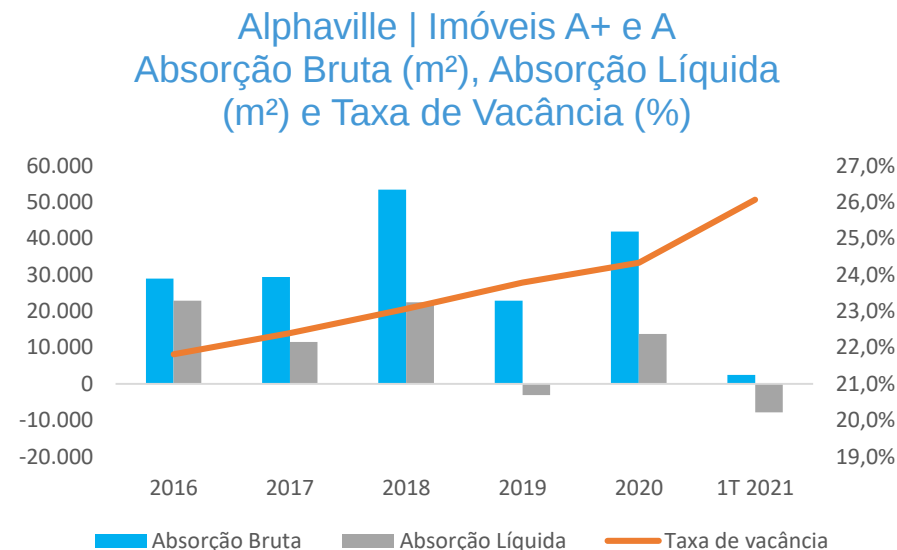
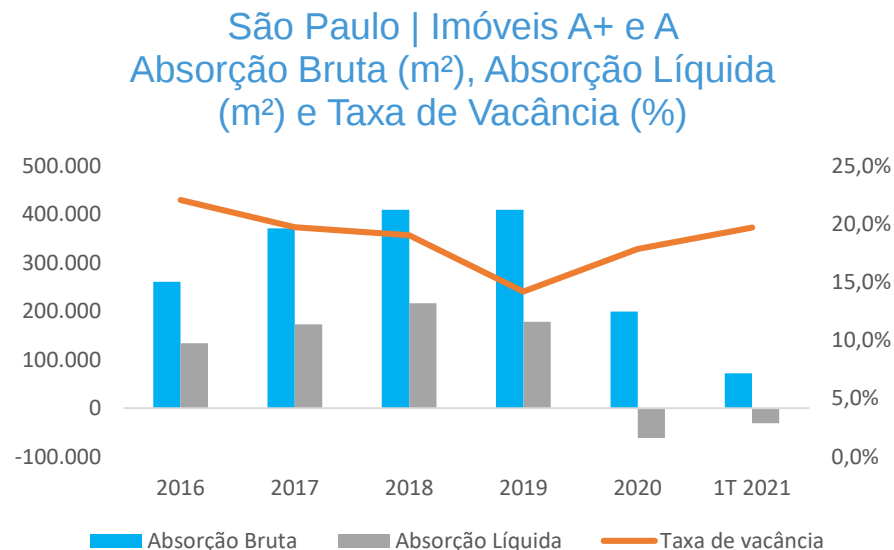
No 1T21, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,44/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 8,4% considerando a cota de fechamento de março de 2021 (R\$ 68,50) ou 7,0% se considerar o valor da cota da última emissão (R\$ 81,77).

Perspectivas

O setor de Lajes Corporativas foi severamente impactado pela crise do COVID-19, sobretudo em virtude da implementação de políticas de distanciamento social e da lentidão no programa de vacinação com vistas à imunização de parcela substancial da população brasileira. As empresas foram obrigadas a se adequar ao sistema de *home office*, o qual, aparentemente, veio para ficar, mas acreditamos que o legado desta pandemia esteja mais voltado à adoção de regimes híbridos. Neste sentido, diante da impossibilidade de utilização dos espaços de escritórios e da queda de receita de diversos segmentos pela retração da atividade econômica, muitas companhias buscaram adotar estratégias de otimização de custos e a locação foi uma das principais linhas objeto de cortes, trazendo prejuízos para os proprietários de imóveis que tiveram que lidar com a devolução dos espaços e com o incremento do poder de barganha dos locatários nas renegociações locatícias, potencializado ainda pelo cenário de aumento de disponibilidade que traz consigo efeitos perversos da “canibalização” de preços – principalmente em mercados menos profundos, como, por exemplo, Alphaville, cuja situação é empiorada pela concorrência de regiões situadas dentro de São Paulo que presenciaram um aumento da vacância e uma pressão baixista de preços em virtude não somente de todo contexto supracitado como também da entrega de obras de novos empreendimentos imobiliários. O desempenho do portfólio do Fundo ilustra exatamente este cenário, lembrando que, antes da pandemia, os imóveis estavam majoritariamente alugados.

Carta do Gestor (02/02)

Atualizações de Mercado¹:



Atualizações do Fundo:

No 1º trimestre de 2021, o Fundo comunicou a rescisão parcial do contrato com a Cielo, com a entrega de 5 andares e prorrogação do vencimento contratual para jan/29, além de uma permanência mínima de 36 meses a contar de fev/21. No mesmo trimestre, ocorreram ainda as seguintes rescisões: (i) rescisão antecipada do contrato com a Stefanini referente a ¾ do 12º andar do Ed. Corporate Evolution; (ii) rescisão antecipada do contrato com a Cateno, referente às unidades 1603 e 1604 do Ed. Corporate Evolution; e (iii) rescisão parcial do contrato com a HP referente ao 10º andar do Ed. Itower. No âmbito de todas as rescisões, o Fundo receberá as devidas multas e indenizações para suportar as distribuições de rendimentos dos próximos meses.

O Fundo mantém cerca de 6,0% do seu ativo total em caixa e cotas de FIIs de Lajes Corporativas, ou seja, o equivalente a aproximadamente R\$ 37,5 milhões no fechamento do 1T21, que entendemos ser mais do que suficiente para a conservação do portfólio de imóveis. A Demonstração Financeira de 2020, auditada pela Ernst & Young, está disponível para consulta na CVM. O parecer traz todas as informações relevantes sobre o último exercício social bem como o valor justo atualizado de cada imóvel investido pelo Fundo.

Informamos que o time de gestão segue no monitoramento das obras do FL Plaza, com conclusão prevista para o 3º trimestre de 2021. Em relação às áreas vagas, a Gestora segue ativamente na prospecção de novos locatários em conjunto com um renomado *player* de mercado.

Destques do Trimestre



Destaques do 1º Trimestre de 2021

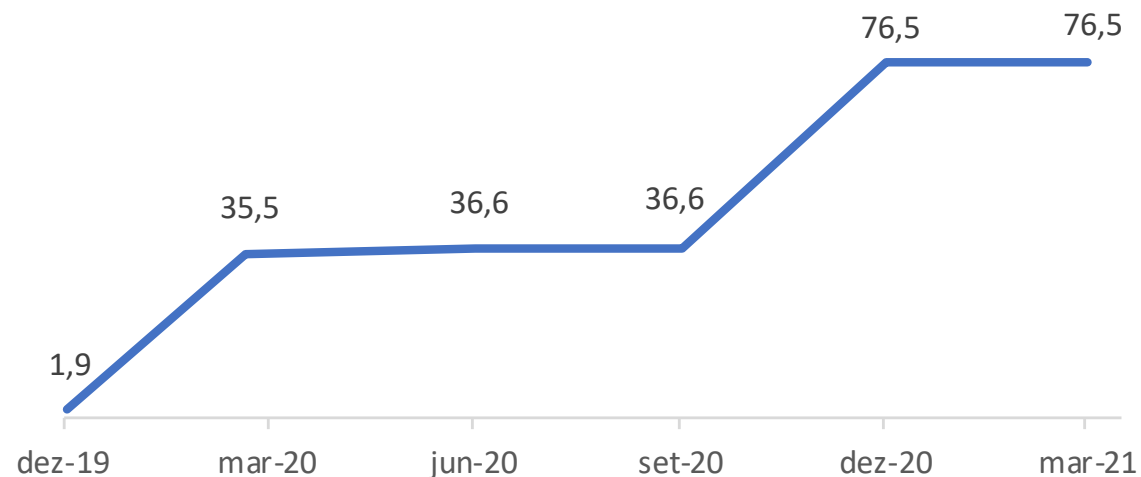
Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 76.504 m²

Vacância Física (% da ABL): 38%

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

Evolução ABL ('000 m²)



O Fundo encerrou o mês de março de 2021 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

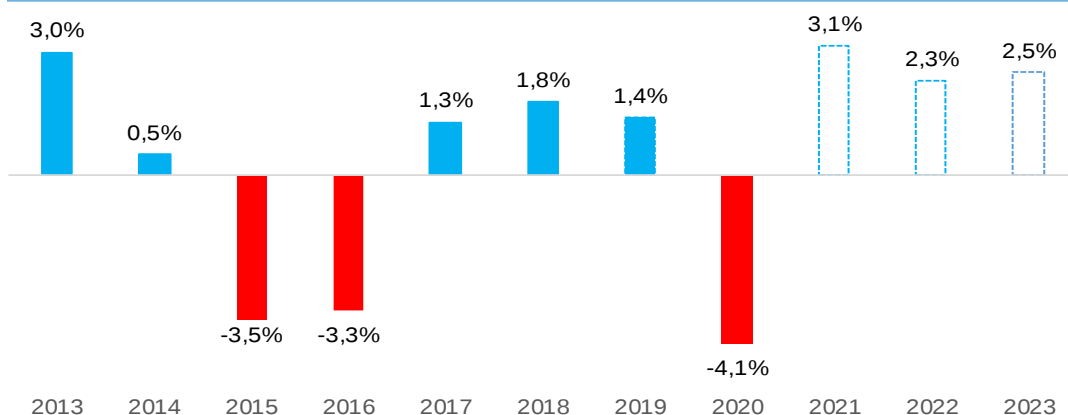
2ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R\$ 235,2 milhões

Cenário Macroeconômico



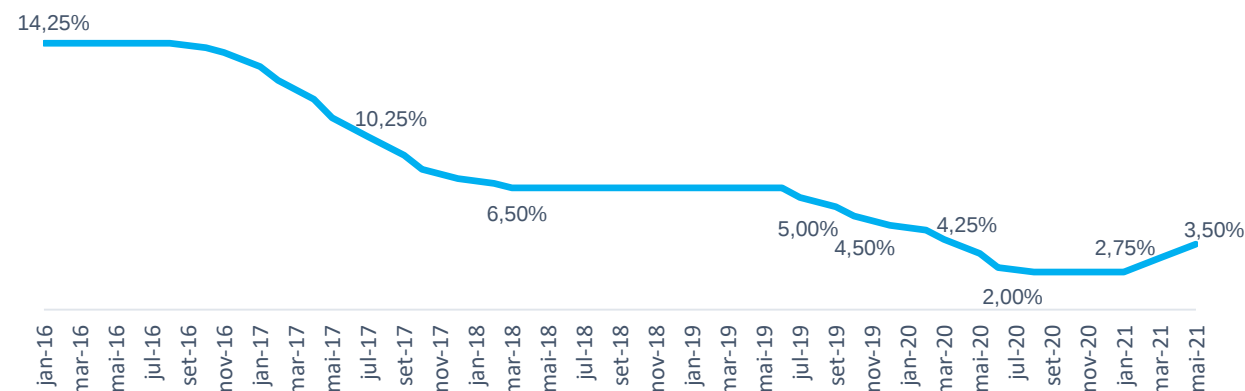
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



O ano de 2020 fechou com uma retração do PIB de -4,1%¹, resultado dos severos impactos da crise sanitária e econômica ocasionada pelo COVID-19. Apesar das restrições que tivemos à mobilidade no primeiro trimestre por conta da segunda onda do COVID-19, a atividade econômica tem se mostrado muito mais resiliente do que se esperava anteriormente. Medidas de transferência de renda foram novamente aprovadas, como o Auxílio Emergencial, ainda que com um escopo reduzido em relação ao que foi realizado em 2020, na tentativa de remediar os efeitos da crise na parcela mais vulnerável da população. Além disso, destacamos a geração positiva de postos formais de trabalho no 1T21. As reformas estruturais (administrativa e tributária, por exemplo) e principalmente a aquisição/produção célere de vacinas são determinantes para suportar a recuperação econômica. A expectativa de 3,1%¹ de crescimento do PIB considera um segundo semestre sensivelmente melhor em 2021, com a consequente elevação do consumo interno e externo. Com relação ao cenário no exterior, destacamos que os EUA aprovou um importante pacote de incentivos fiscais e acelerou o seu processo de reabertura econômica diante da vacinação em bom ritmo. Na Europa, a situação é inversa, com atrasos na vacinação e com agravamento econômico da região, apesar de recentes sinais de melhoria.

Meta Selic – Histórico²



O COPOM segue com uma agenda mais cuidadosa em relação à crescente inflação, e na reunião do dia 05/05/21 confirmou as nossas expectativas de majoração de 75 pontos, com a Meta Selic alcançando 3,50% a.a.

Com relação ao setor imobiliário, reforçamos nossa visão para 2021 e também para os próximos anos, de que a reduzida taxa básica de juros, em comparação ao histórico, permanecerá 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 a tendência seja de sua majoração), contribuirão para a possível continuidade desta dinâmica.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

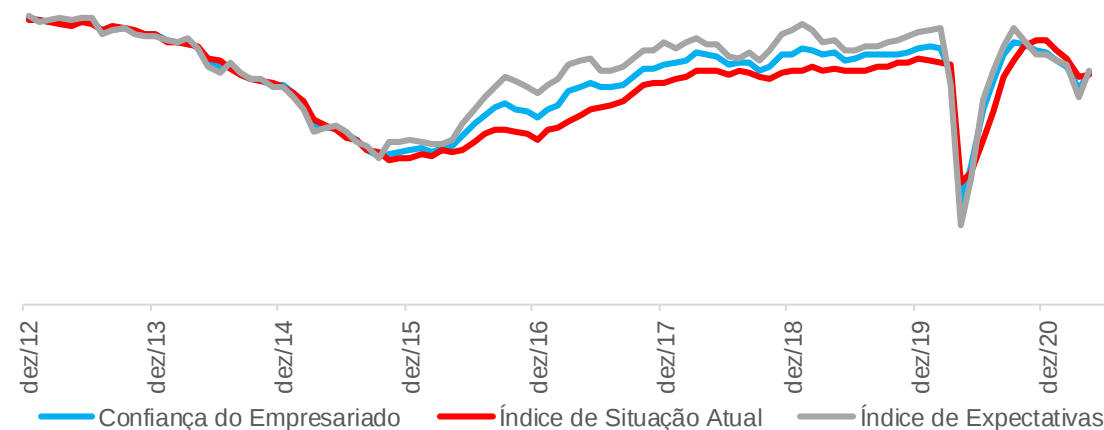
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Após fechar 2020 com alta acumulada de aproximadamente 41,3% em comparação com abril de 2020, o indicador caminhou lateralizado no início deste ano e fechou março de 2021 com uma queda de 2,54% em comparação ao mês anterior, embora tenha superado as expectativas do mercado, que esperava uma queda ainda maior. Dessa forma, podemos inferir que o lento processo de vacinação, combinado com o aumento substancial no número de infectados e de óbitos provocados pela COVID-19, geraram uma redução dos níveis de mobilidade da população, impactando a recuperação do nível de produção industrial e de serviços no 1T21. A expectativa é que o 2T21 apresente uma melhora no indicador, em razão da diminuição das restrições de circulação e com o aumento no número de vacinações.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



Após 6 quedas consecutivas, o indicador apresentou uma leve retomada em abril de 2021, em concomitância ao processo de reabertura comercial interno, após novas medidas restritivas tomadas nas últimas semanas para combate ao COVID-19. Além disso, acreditamos que a nova PEC Emergencial também contribuiu para uma melhora das expectativas do empresariado, o que corrobora com a continuidade de geração líquida de postos de trabalho, conforme podemos observar na próxima página.

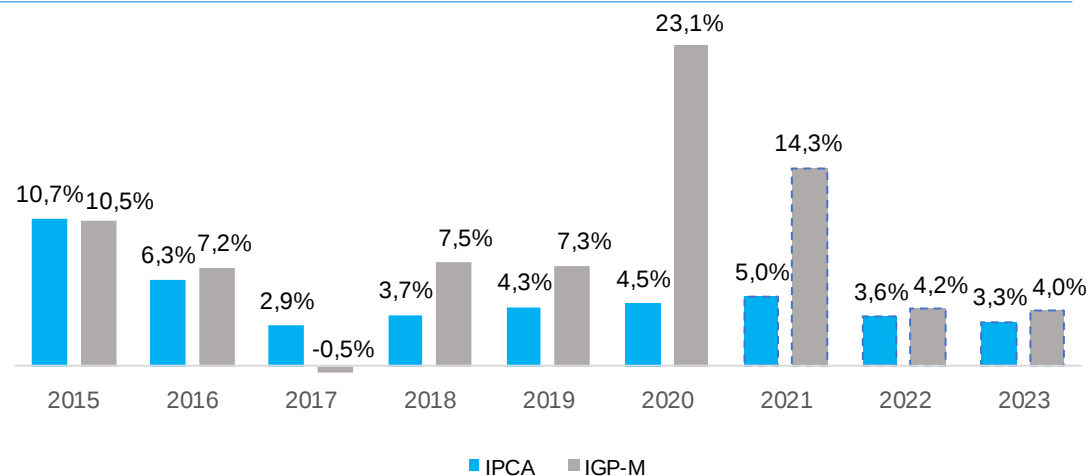
Por fim, o ritmo de vacinações e também a retomada das agendas estruturais, em prol do equilíbrio fiscal, serão determinantes para a retomada econômica e consequentemente da melhora do Índice de Confiança Empresarial.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

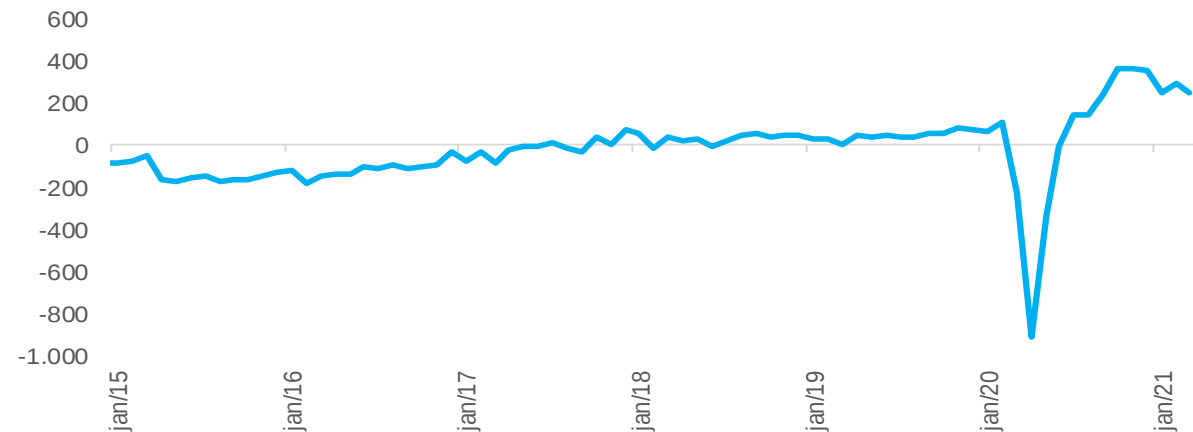
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



O aumento da pressão inflacionária tem gerado elevações da Selic pelo COPOM, na expectativa, dentre tantos fatores envolvidos, de frear a elevação dos preços e da expectativa de inflação para o ano de 2021. Vale destacar ainda que a diferença substancial entre os índices de preços na projeção de 2021¹ segue influenciada principalmente pela alta de preços das commodities e pelo patamar ainda depreciado do real frente ao dólar, fatores esses com maior impacto na mensuração do IGP-M. Para os próximos anos, o Focus projeta menor assimetria entre os indexadores.

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



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em março de 2021 foram criadas 184,1 mil vagas formais, resultado que superou as expectativas de mercado. Com o ajuste sazonal, março de 2021 foi o 7º melhor mês da série histórica, apesar de ter demonstrado uma leve desaceleração em relação aos meses anteriores. Vale reforçar que todos os setores apresentaram saldo positivo, com destaque para Serviços, na geração de empregos formais assim como todas as cinco regiões do país também tiveram saldo positivo. Esse resultado representa um alento e demonstra a resiliência do país mesmo em um cenário adverso como o atual.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo

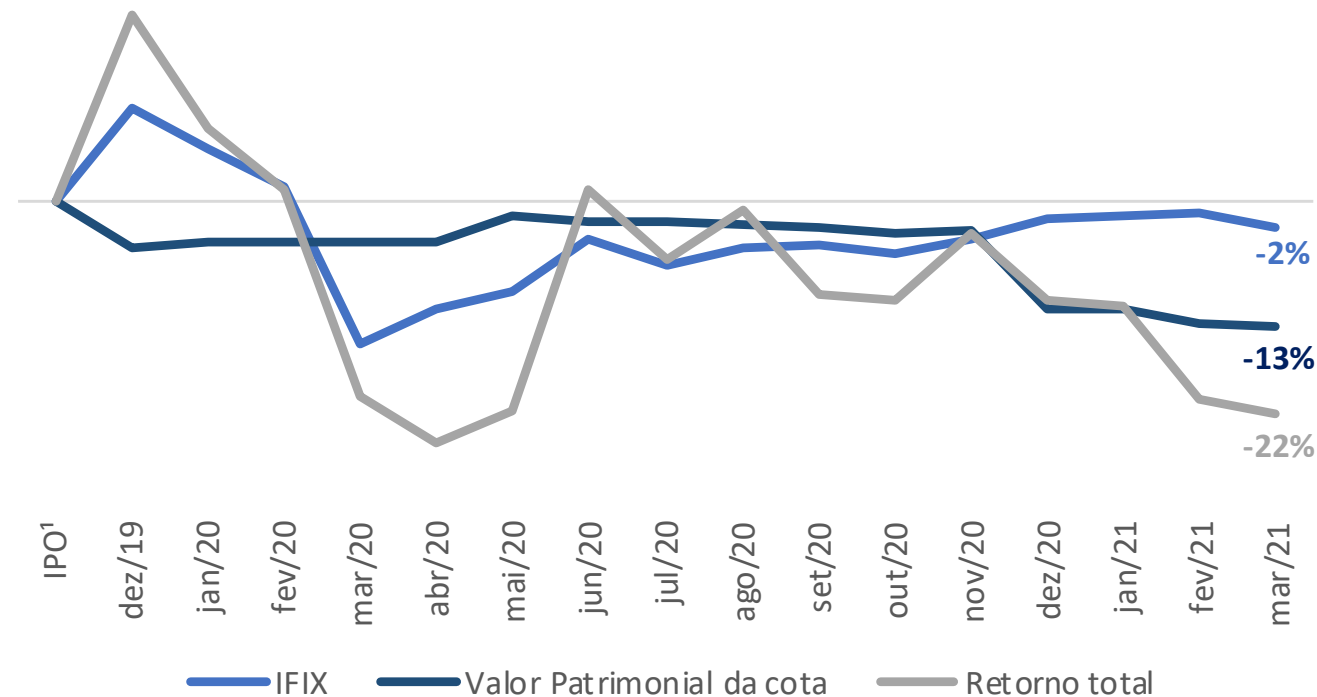


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	2T20	3T20	4T20	1T21	12 meses
Receitas	11.730.371	14.874.675	7.489.785	14.390.189	48.485.021
Receita de Locação	11.233.337	14.449.831	6.842.861	13.641.084	46.167.113
Receita FII	174.829	248.389	508.544	675.327	1.607.090
Receita LCI e Renda Fixa	322.204	176.455	138.380	73.779	710.818
Despesas	-1.789.785	-1.288.181	-1.689.443	-1.928.169	-6.695.579
Despesas Operacionais	-1.789.785	-1.288.181	-1.689.443	-1.928.169	-6.695.579
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	9.940.585	13.586.494	5.800.342	12.462.021	41.789.442
Rendimento Distribuído	9.633.600	9.331.200	9.959.017	10.535.286	39.459.104
Resultado por Cota	2,30	3,15	1,22	1,70	8,37
Rendimento por Cota	2,23	2,16	1,91	1,44	7,74
Distribuição média / cota	0,74	0,72	0,64	0,48	0,65
% Distribuição	97%	69%	172%	85%	94%
Rendimento não distribuído				1.926.734	
Quantidade de Cotas no Fechamento	4.320.000	4.320.000	7.316.171	7.316.171	

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	-22%	-2%	-13%

¹IPO em 05/12/19

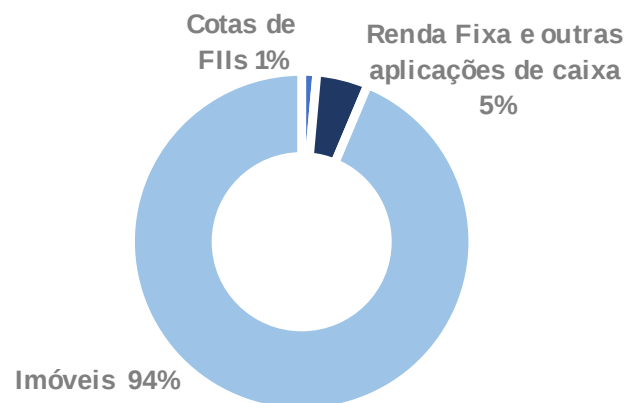
Fontes: Fundos.Net | Escriturador | B3 | XP Asset Management

Indicadores Operacionais

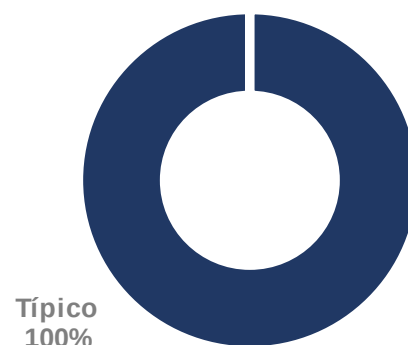


Indicadores Operacionais

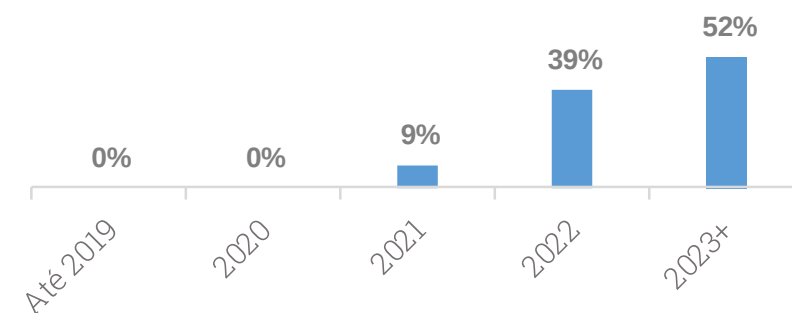
Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

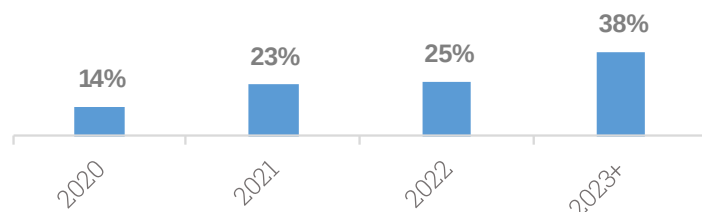


Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)*



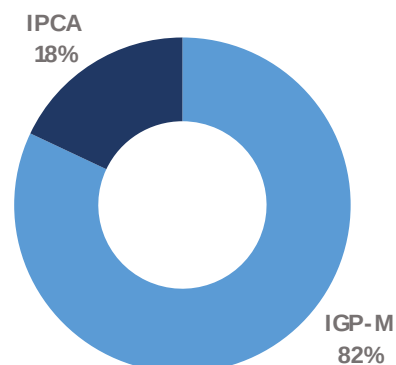
Os contratos com vencimento até 2020 significam que estão vigentes e por prazo indeterminado.

Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)*

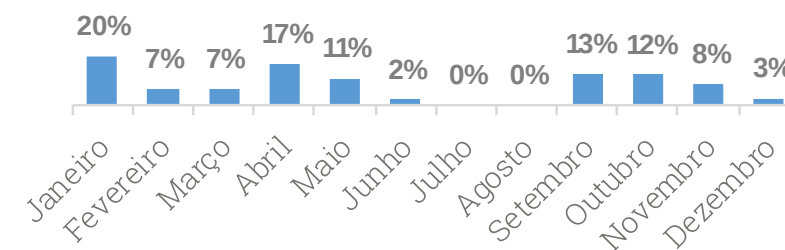


O gráfico acima é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Índice de Reajuste (% da receita imobiliária)*



Mês de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)*



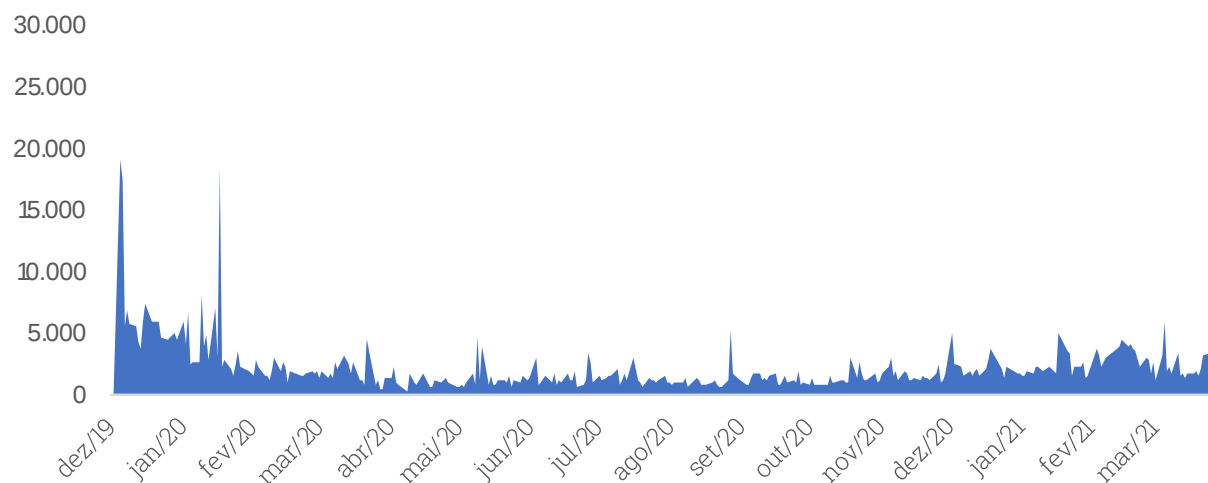
*A área objeto do prêmio de locação do FL Plaza não foi computada para fins do gráfico destacado.

Mercado de Capitais

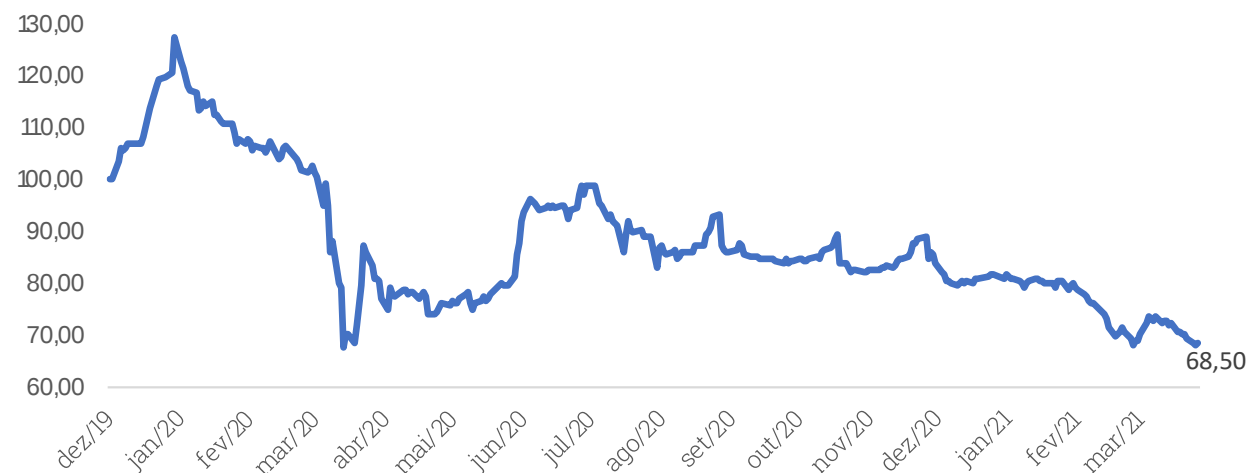


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'000)



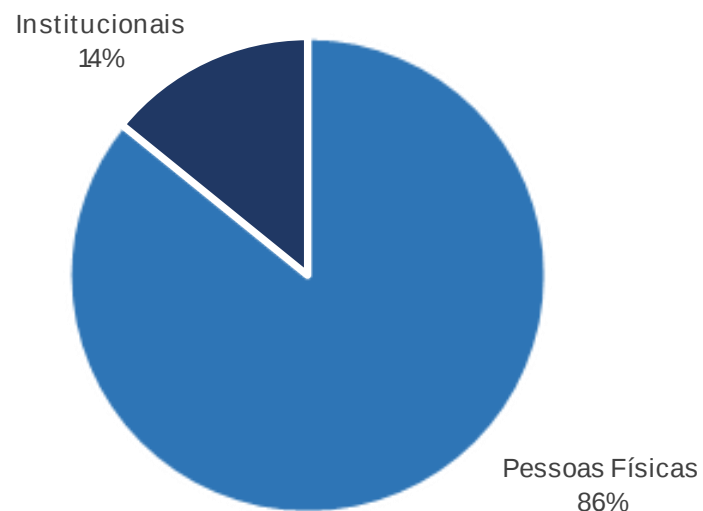
Cotação XPPR11 (R\$)



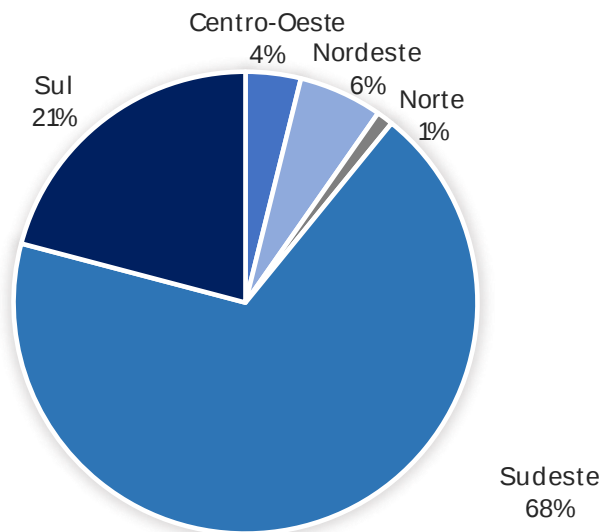
No 1T21 o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 2,5 milhões e o volume total negociado foi de R\$ 149 milhões, o que representa um aumento de aproximadamente 51% em relação ao volume negociado no trimestre anterior. O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$ 68,50, cerca de 21,5% inferior ao valor da cota patrimonial.

Base de Cotistas

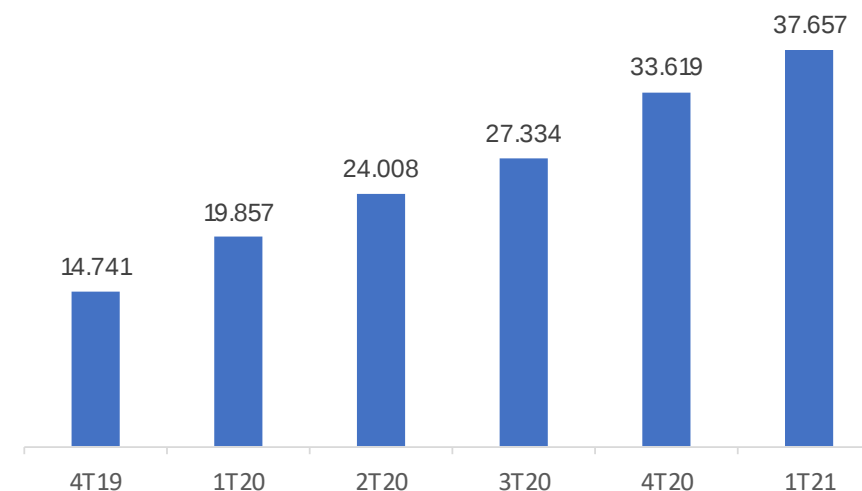
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



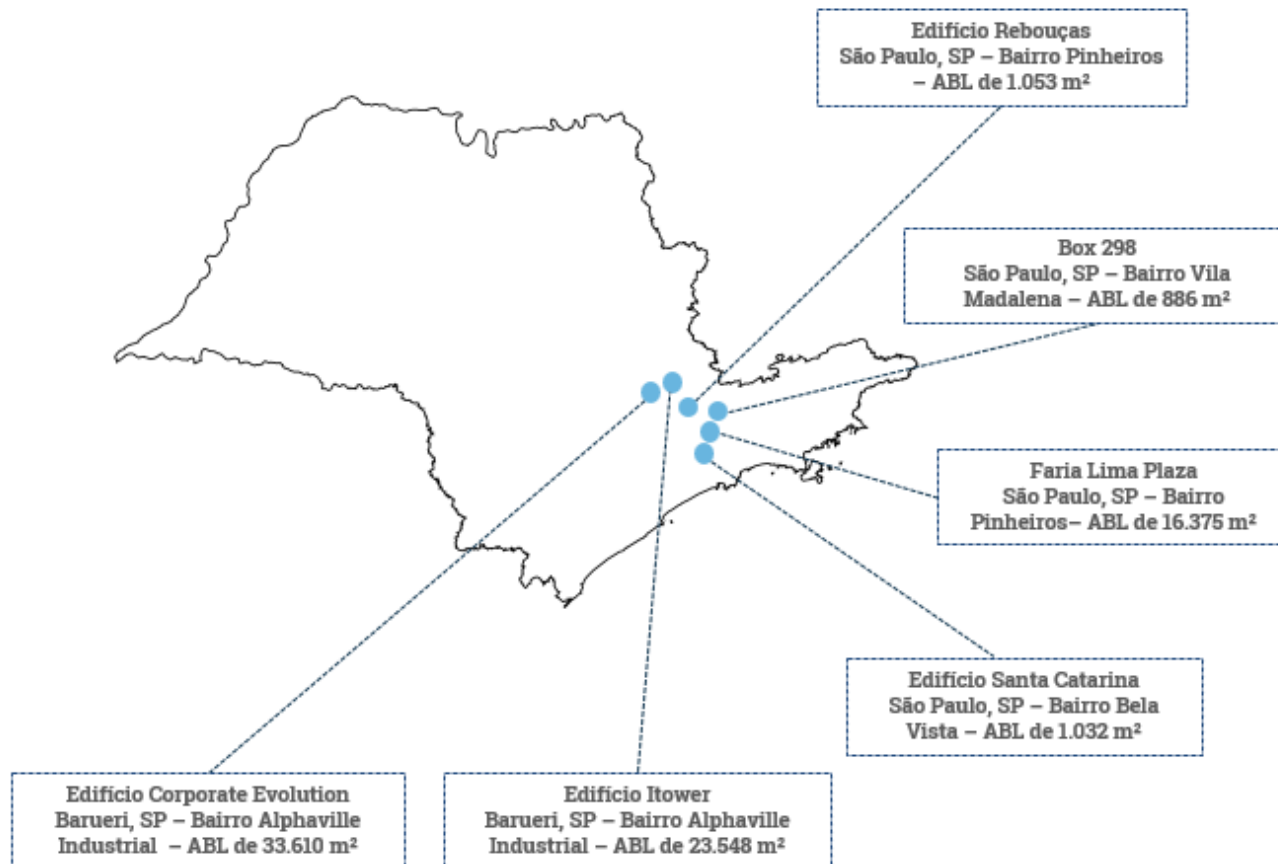
O Fundo encerrou o 1T21 com 37.657 cotistas, o que refletiu em um aumento de 12% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração, em termos de perfil, é de Pessoas Físicas, as quais representam 86,0% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Properties

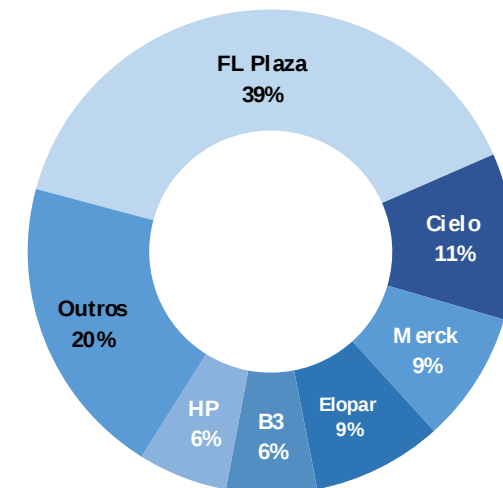


Diversificação – 1T21

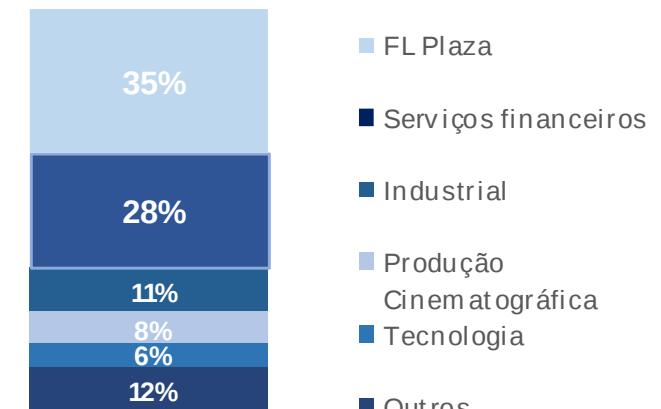
Diversificação Geográfica



Locatários (% da receita imobiliária)

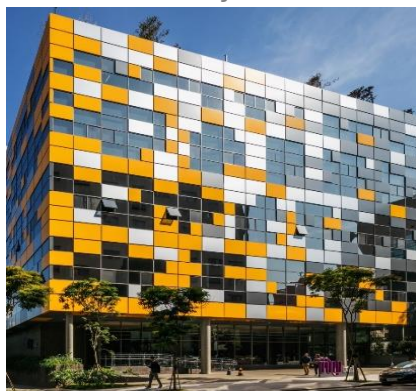


Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Imóveis Performados

São Paulo, SP
Edifício Rebouças



Rua Capote Valente, 39

Bairro: Pinheiros
Área Bruta Locável*: 1.053 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 14,56%

*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP
Box 298



Rua Wisard, 298

Bairro: Vila Madalena
Área Bruta Locável*: 886 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 28,39%

*Considera a participação no ativo

Barueri, SP
Edifício Corporate Evolution



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 33.610 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

São Paulo, SP
Edifício Santa Catarina



Avenida Paulista, 287

Bairro: Bela Vista
Área Bruta Locável*: 1.032 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 3,50%

*Considera a participação no ativo

Barueri, SP
Edifício iTower



Alameda Xingu, 350

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 23.548 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 60%

*Considera a participação no ativo

Imóvel em Construção

Faria Lima Plaza (FL Plaza) – São Paulo/SP

As obras do edifício FL Plaza, com área BOMA total prevista de 40.937,08 m² permanecem em conformidade com o cronograma de entrega, sendo que o término está previsto para o 3º trimestre de 2021. Após a conclusão da transação, o Fundo será detentor de 40,0% das cotas da sociedade de propósito específico que é titular direta do FL Plaza.



Fotos da obra em andamento

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 CAPITAIS 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.

