

XP Properties FII

1º Trimestre de 2020



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2020

Quando do encerramento de 2019, vislumbravam-se perspectivas positivas sobre os rumos da economia brasileira em 2020. Em termos reducionistas, a taxa básica de juros no menor patamar histórico em um ambiente de inflação próxima ao centro da meta e praticamente controlada e a aprovação de reformas (ainda que de forma parcial) com vistas ao reequilíbrio das contas públicas, dentre outras que permanecem em discussão (tributária, por exemplo), pavimentaram as vias para um novo ciclo de crescimento econômico, de forma que já se evidenciava o otimismo nos índices de confiança do consumidor e do empresariado. Contudo, o surgimento do novo coronavírus (COVID-19) no Brasil desencadeou uma série de medidas de enfrentamento, como, por exemplo, o isolamento horizontal, o fechamento de comércio (como shoppings, restaurantes e lojas de rua), a redução de voos, a paralisação de diversas plantas industriais, suspensão de atividades nas lajes comerciais, entre outras. Essa crise sanitária com desdobramentos econômicos e sociais impactou severamente a realidade do brasileiro, levando a expectativa de variação do PIB de 2020 para -3,8%¹, com impactos relevantes em diversos indicadores de atividade econômica, como, por exemplo, o nível de desemprego, a produção industrial, o comércio varejista, o setor de serviços e, até mesmo, a expectativa do empresário – melhor explorados no tópico “Cenário Macroeconômico” deste relatório. Dado que ainda não é possível mensurar o prazo e magnitude da crise, tal análise é revisada com frequência.

No 1T20 o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,54/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 7,6% considerando a cota de fechamento de março de 2020 (R\$80,75) ou 6,16% se considerar o valor da cota da última emissão (R\$ 100,00). O Retorno Total Bruto no 1T20, considerando a queda do valor de mercado da cota como reflexo direto das incertezas geradas pela crise do COVID-19, foi de -19,7%.

Perspectivas

O Fundo iniciou suas operações em dezembro de 2019, com uma captação bruta total de R\$ 432,0 milhões, conforme Anúncio de Encerramento disponível na CVM². Após as aquisições realizadas, que totalizaram 36,6 mil m² de ABL em conjuntos comerciais em São Paulo/SP e Barueri/SP, o Fundo manteve cerca de R\$ 52,0 milhões (12,0% do seu ativo total) em caixa, o qual entendemos ser suficiente não somente para a manutenção da qualidade e conservação do portfólio de imóveis como também para, em um cenário oportuno, realização de novas aquisições estratégicas de conjuntos comerciais. Diante da grande desvalorização das cotas de FIIs durante a crise, o Fundo fez alocações táticas em outros FIIs de lajes corporativas.

O Fundo possui 12 contratos de locação típicos, sendo que o setor com maior concentração é o de serviços financeiros (61,0%). Até a presente data, foram recebidos 10 pleitos para flexibilização dos termos e condições locatícias, sendo que as negociações, até este momento, estão sendo pautadas no diferimento de parcela da locação mensal para pagamento ao longo dos próximos meses.

Por fim, é importante destacar o inadimplemento das duas últimas parcelas do aluguel – devidas nos meses de março e abril – de um dos locatários do Edifício Corporate Evolution, o qual representa aproximadamente 12,0% da receita imobiliária média mensal auferida com a exploração comercial do portfólio investido. Desde o primeiro inadimplemento, a Gestora e o locatário conduzem tratativas para saneamento desta questão, as quais foram concluídas recentemente e a expectativa é que o saldo inadimplido seja pago ao longo do mês de maio de 2020.

Destques do Trimestre



Destaques do 1º Trimestre de 2020

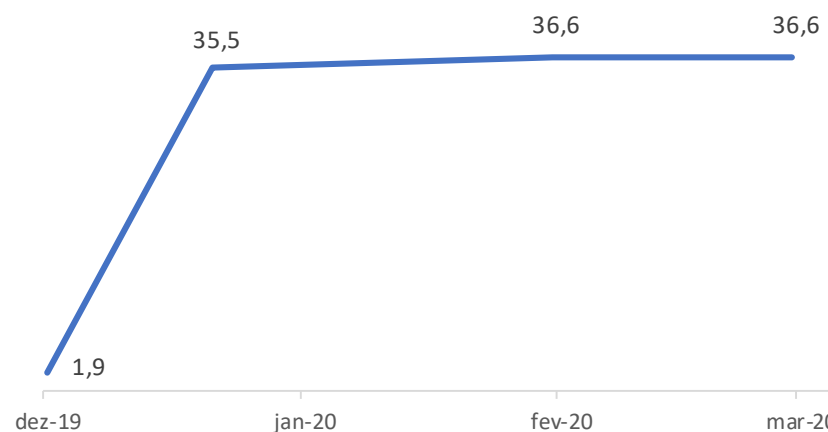
Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 36.581 m²

Vacância Física (% da ABL): 0,0%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 12,0%

Evolução ABL ('000 m²)



Após o IPO em dezembro de 2019, o Fundo encerrou o mês de março de 2020 com ABL de 36,6 mil m², distribuída em conjuntos comerciais em 4 edifícios situados no Estado de São Paulo.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes



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



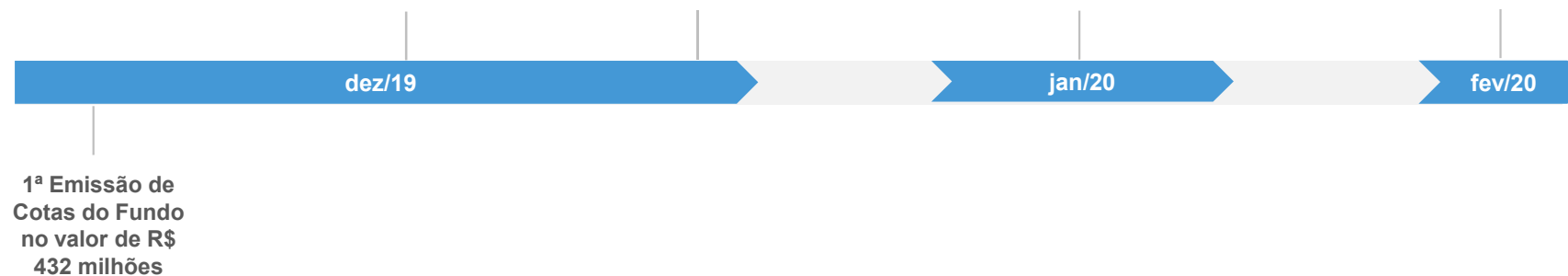
Aquisição de 4 conjuntos comerciais do Edifício Box 298 em São Paulo/SP



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

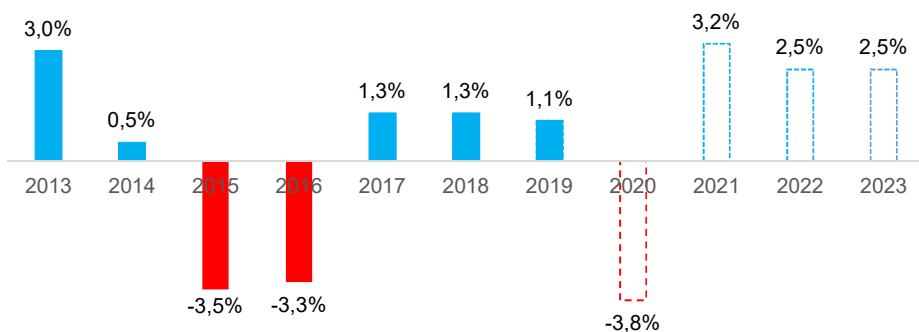


Cenário Macroeconômico



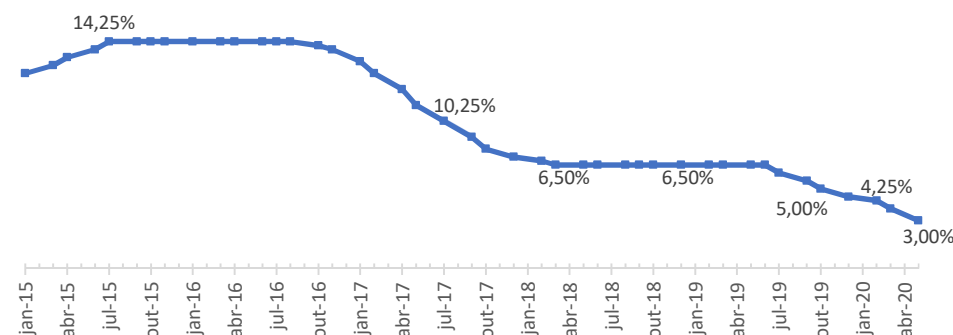
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



O PIB encerrou o ano de 2019 com variação positiva de 1,1%¹ e com perspectivas de crescimento ainda maiores para 2020. Contudo, não estavam computados os desdobramentos econômicos da crise sanitária global provocada pelo novo coronavírus ("COVID-19"). A adoção das políticas de contenção da disseminação do vírus surtiram efeitos positivos no controle da doença, mas foram prejudiciais para uma economia que retomava, embora de forma lenta, a atividade econômica e ansiava por remédios mais fortes para suprimir seu desequilíbrio fiscal e crescer ainda mais e de forma saudável. Com isto, conjectura-se em prol não somente da flexibilização das medidas de isolamento social, ainda que de forma controlada, com vistas a não sobrecarregar o sistema de saúde e com os cuidados necessários, como também do desenvolvimento de medicamentos e vacinas que sejam eficazes para, então, se medir de forma mais precisa o tempo e magnitude da crise. Destacamos ainda que, em meio a todo esse contexto, é necessário se atentar para a evolução do processo eleitoral nos EUA, o qual potencialmente gera repercussões nos mercados globais, incluindo o brasileiro.

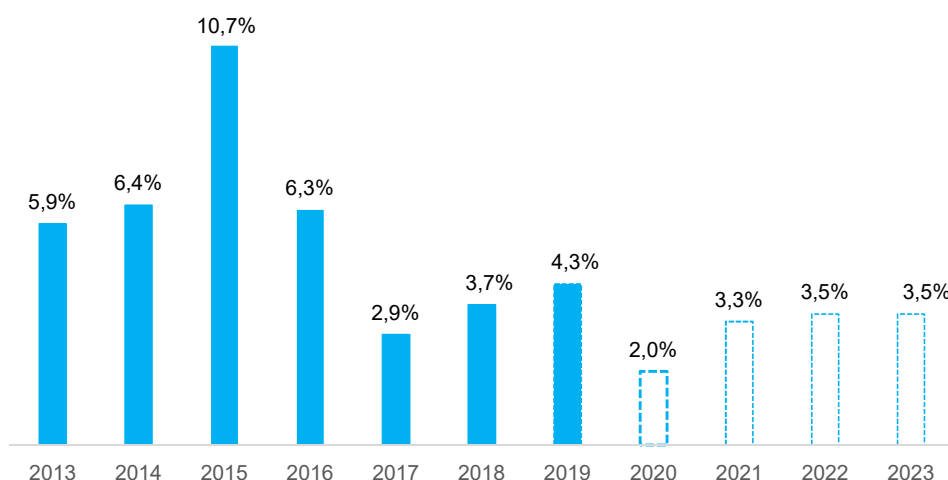
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória de queda da curva básica de juros desde o último trimestre de 2016, o qual tornou-se viável frente à retração econômica (visto que já não gerava impulso inflacionário) e almejava, junto com a aprovação de medidas em prol do reequilíbrio das contas públicas, pavimentar as vias para o crescimento econômico, incentivando a formação bruta de capital fixo e, com a geração de empregos no setor privado e eventuais saque das contas inativas do FGTS, o consumo das famílias. Em maio de 2020 o Comitê de Política Monetária decidiu pela redução da meta para o patamar de 3,00% a.a. com vistas à geração de novos estímulos de curto-médio prazo à atividade econômica que se encontra paralisada pelas políticas de contenção da disseminação do COVID-19 implementadas pelo poder público. Contudo, diante dos resultados passados, é possível argumentar que, no curto prazo, tal medida não surta os efeitos desejados e traga dificuldades para captação de recursos pelo governo. Sobre o segmento imobiliário, ainda que este patamar de juros torne os investimentos neste setor mais atrativos, principalmente no mercado de fundos de investimento imobiliário, é necessário ponderar os desdobramentos econômicos da crise na decisão de alocação da carteira.

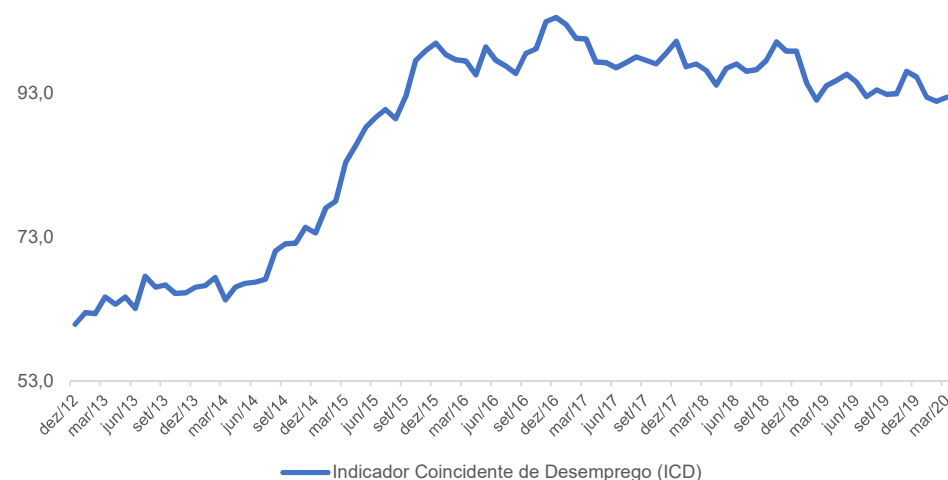
Cenário Macroeconômico

Inflação (IPCA/IBGE)¹



O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA teve sua estimativa reduzida a 2%¹ para 2020, sendo mais uma expectativa decorrente da redução do consumo das famílias e da diminuição da formação bruta de capital fixo com os efeitos deletérios da crise sanitária do COVID-19 sobre a economia. Contudo, importante salientar que a economia já reagia lentamente aos estímulos gerados pelo governo, como mencionado no slide anterior.

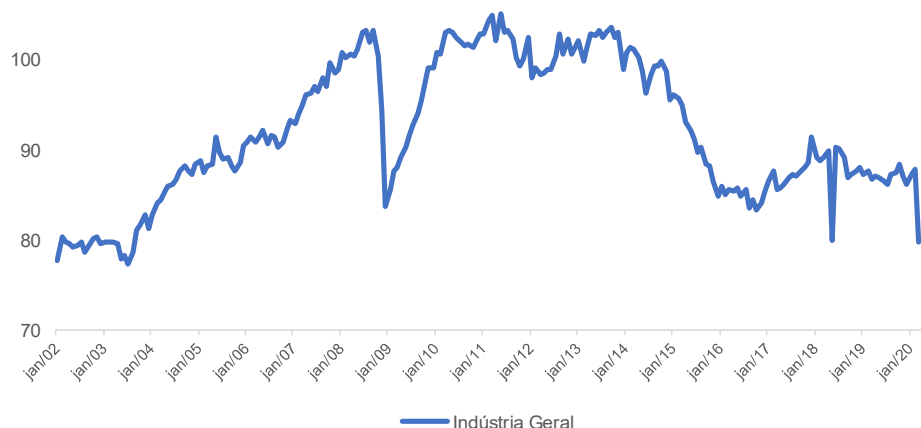
Indicador Coincidente de Desemprego (ICD)²



O ICD é uma sondagem realizada pela FGV e permite acompanhar a evolução do nível de desemprego. Sendo assim, quanto mais elevado o índice, maior é o agravamento do desemprego. Apesar de a volatilidade, denota-se que, desde o final de 2019, o índice sinalizava uma tendência de queda, ou seja, de geração de empregos pela economia. Contudo, é provável que tal tendência seja revertida em decorrência dos desdobramentos econômicos da crise sanitária do COVID-19, de forma que o tempo de recuperação e magnitude do impacto ainda são incertos.

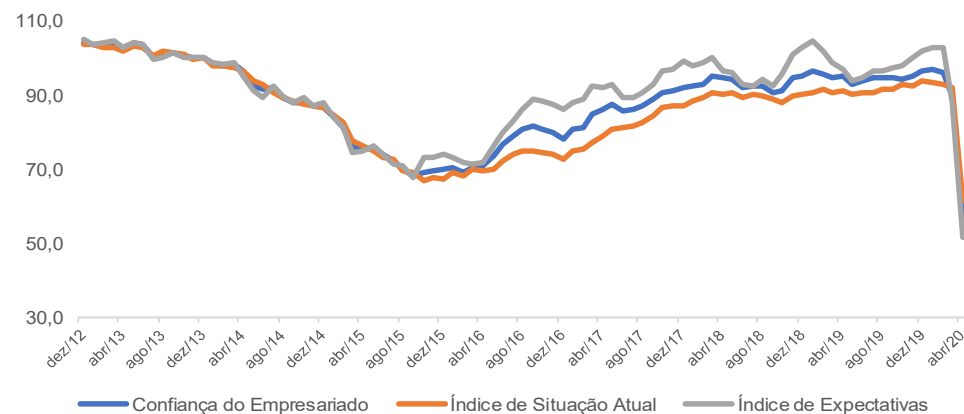
Cenário Macroeconômico

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



O PIM caiu cerca de 9,0% em março de 2020, levando o indicador para o mesmo patamar dos anos de 2002 e 2003. A queda da produção industrial ocorreu principalmente em decorrência das paralisações realizadas em diversas plantas industriais no país pela adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 implementadas pelo poder público. O efeito de curtíssimo prazo na economia é claramente ilustrado pelo índice e a velocidade de recuperação dependerá da magnitude da crise e do saneamento dos problemas econômicos estruturais aprofundados e surtidos por ela.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014, de forma que o crescimento do indicador reflete a perspectiva positiva do empresário quanto ao cenário atual e o descolamento entre a “Índice Situação Atual” e o “Índice de Expectativas” sinaliza seu otimismo quanto aos rumos do país. No entanto, estas percepções foram invertidas pela pandemia do COVID-19 e seus desdobramentos já citados anteriormente. Esta brusca redução dos indicadores, em linhas gerais, demonstra menor propensão à formação bruta de capital fixo e, por conseguinte, à geração de empregos, impactando indiretamente o consumo das famílias e diretamente a atividade econômica. Contudo, será necessário acompanhar sua evolução para uma leitura mais assertiva da perspectiva do empresariado.

Resultado do Fundo

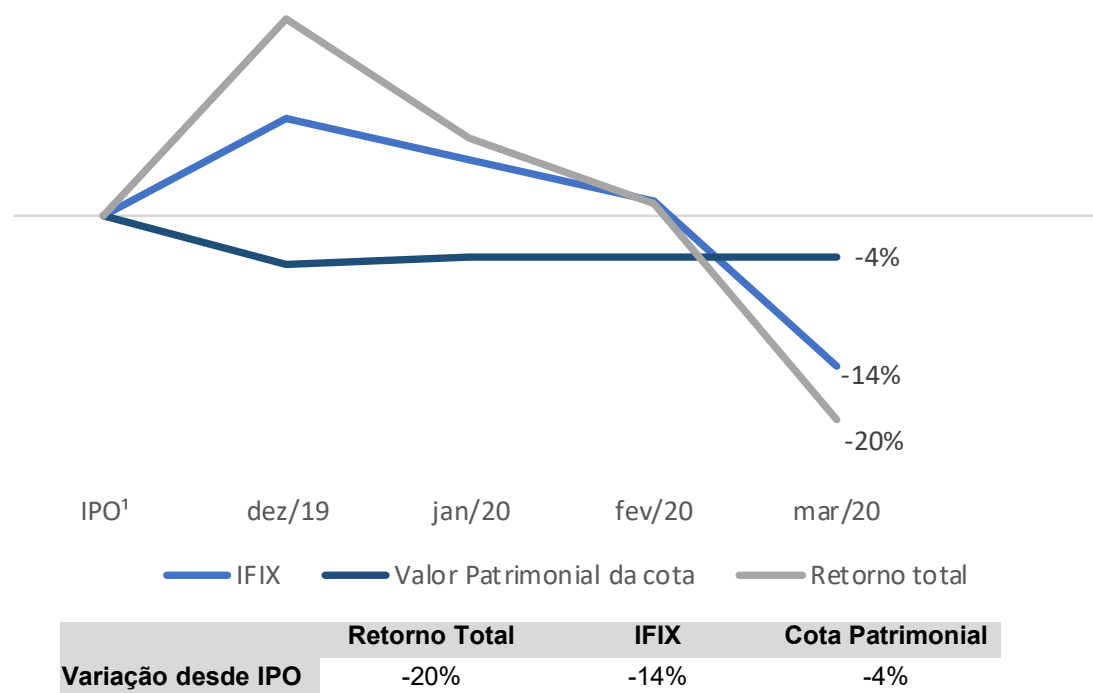


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	4T2019	1T2020	2020	12 meses
Receitas	2.418.018	6.890.764	6.890.764	9.308.782
Receita de Locação	1.738.153	6.246.559	6.246.559	7.984.712
Receita LCI e Renda Fixa	679.866	644.204	644.204	1.324.070
Despesas	-435	-178.283	-178.283	-178.719
Despesas Operacionais	-435	-178.283	-178.283	-178.719
Fundo de Reserva	0	0	0	0
Resultado Líquido	2.417.583	6.712.480	6.712.480	9.130.063
Rendimento Distribuído	2.376.000	6.652.800	6.652.800	9.028.800
Resultado por Cota	0,56	1,55	1,55	2,11
Rendimento por Cota	0,55	1,54	1,54	2,09
Distribuição média / cota	0,55	0,51	0,51	0,52
% Distribuição	98%	99%	99%	99%
Rendimento não distribuído		59.680		

Resultado do Fundo

Varição Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX

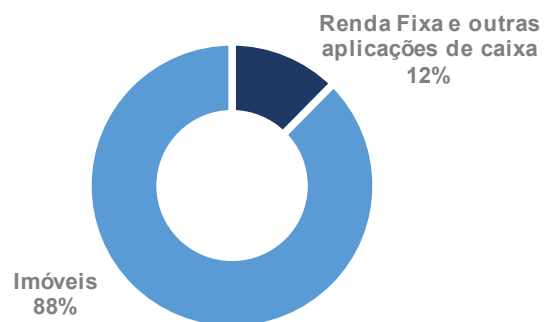


Indicadores Operacionais

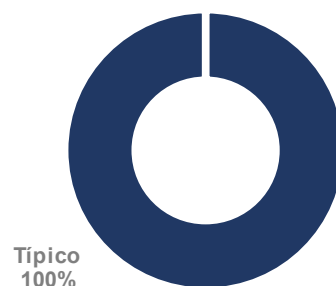


Indicadores Operacionais

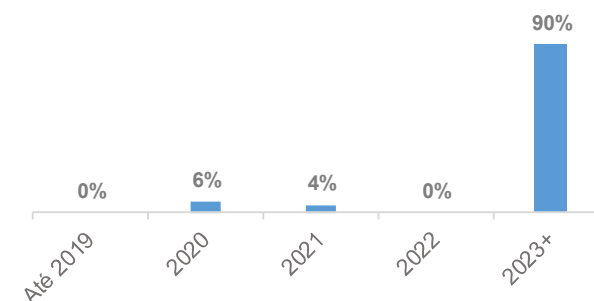
Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



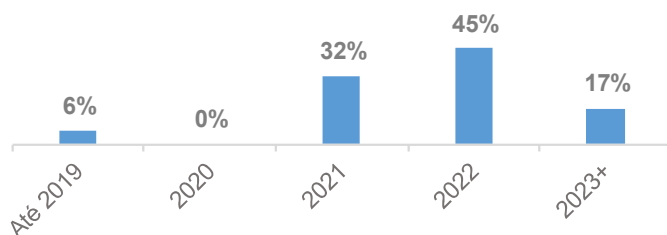
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)

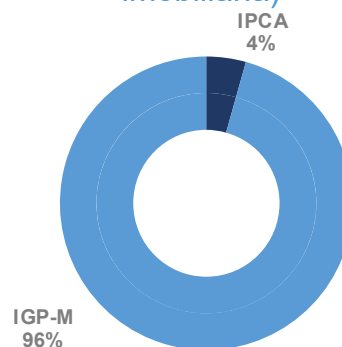


Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)

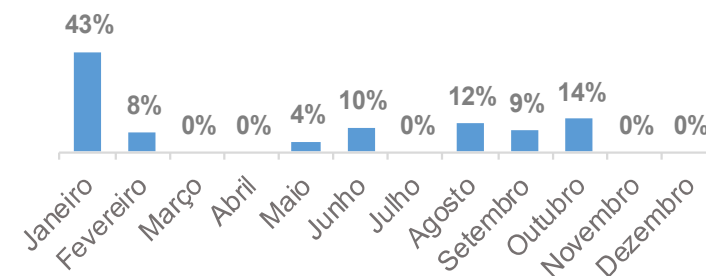


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Índice de Reajuste (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

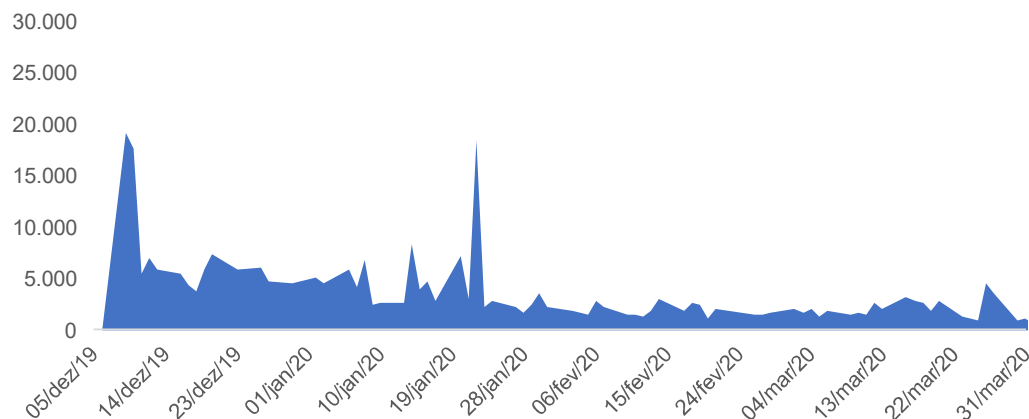


Mercado de Capitais

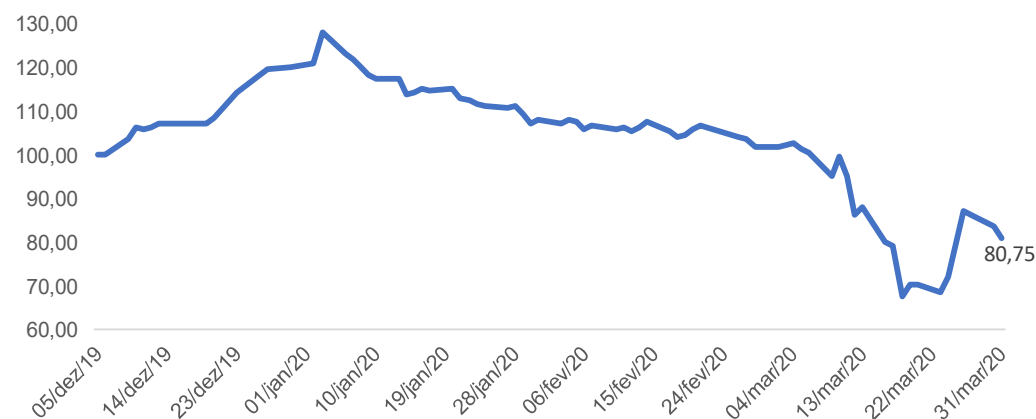


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'000)



Cotação XPPR11 (R\$)

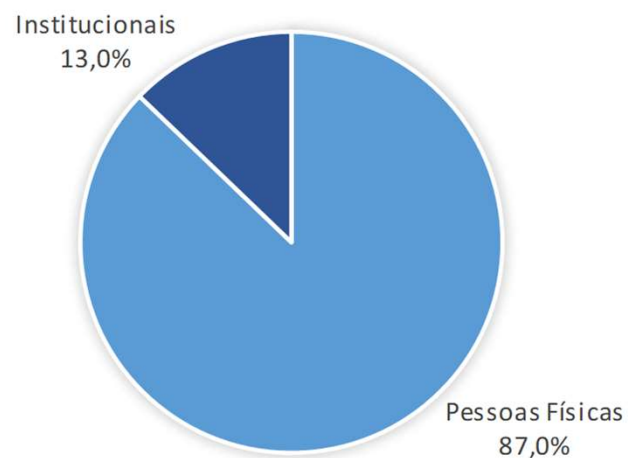


Neste primeiro trimestre de vida do Fundo, o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 2,8 milhões e o volume total negociado foi de R\$ 172 milhões.

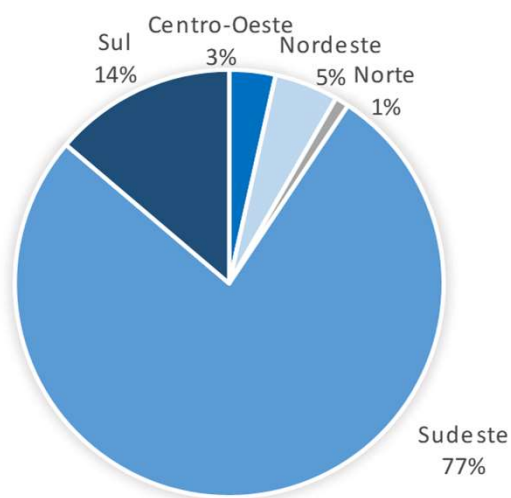
O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$80,75, o qual é aproximadamente 16,0% inferior ao valor da cota patrimonial. Tal discrepância é consequência, em linhas gerais, dos desdobramentos da crise sanitária desencadeada pelo COVID-19 para o mercado financeiro e de capitais, alterando de forma relevante a percepção dos investidores sobre os rumos da economia, conforme destacado ao longo desta apresentação.

Base de Cotistas

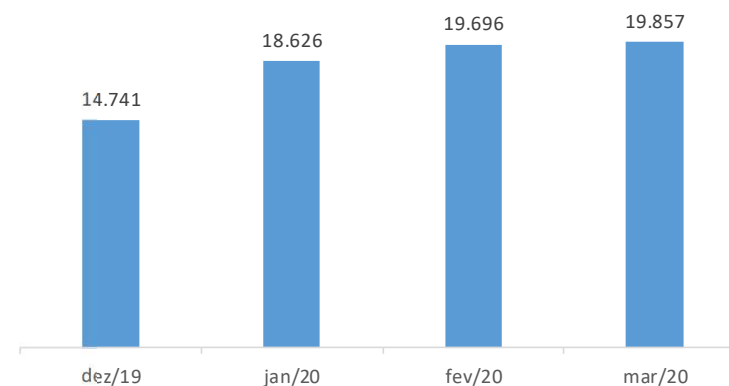
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



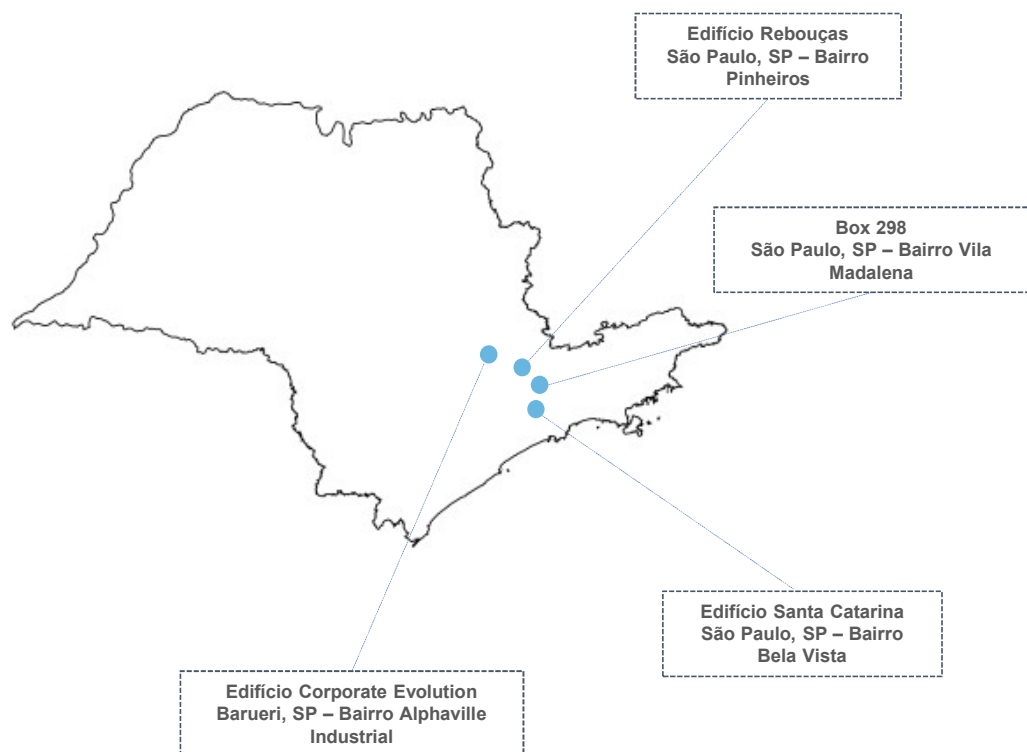
No fechamento do trimestre, o Fundo alcançou 19.857 cotistas. A maior concentração, em termos de perfil, é de pessoas físicas, cujos investimentos somados representam 87,0% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Properties

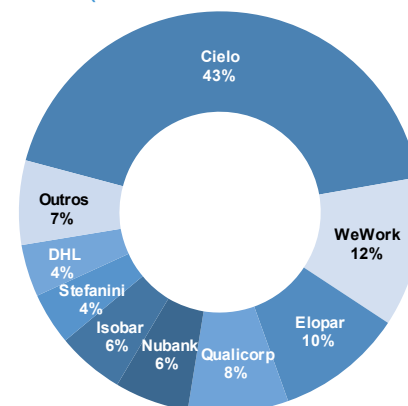


Diversificação – 1T20

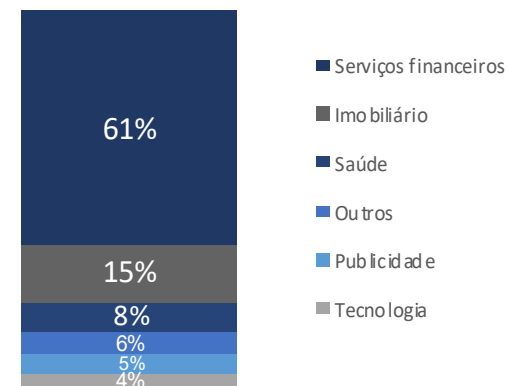
Diversificação Geográfica



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/20	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	4.335	nov/24	IGP-M	11,85%
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	WeWork	3.468	ago/34	IGP-M	9,48%
Edifício Corporate Evolution	Stefanini	1.734	dez/25	IGP-M	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.

XPPR11: 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

OUIDORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / e-mail: ouvidoria@vortex.com.br

