

XP Properties FII

3º Trimestre de 2020



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2020

As políticas de contenção da disseminação do COVID-19, tais como isolamento social, fechamento de comércios, shoppings, indústrias, hotéis, dentre outras ações, por um período prolongado, geraram uma recessão econômica a nível nacional e também global. A variação projetada do PIB brasileiro para 2020 é de -4,8%¹ em comparação ao ano anterior (vale destacar que houve melhora da projeção em comparação aos -5,7% divulgados no 2T20). Os indicadores de atividade foram muito positivos no 3T20 (vide “Cenário Macroeconômico” deste relatório), sinalizando para uma eventual recuperação em “V” após a implementação das medidas de flexibilização da circulação de pessoas, dos programas de transferência de renda implementados e da reabertura do comércio e da indústria por todo o país. Por outro lado, parte do resultado colateral das medidas adotadas durante a pandemia é a dificuldade de encontrar o equilíbrio fiscal, com certo risco de descumprimento do “Teto de Gastos” pelo Governo Federal. Caso este aspecto não seja controlado, poderá gerar efeitos negativos importantes nos rumos da economia brasileira. O COPOM seguiu com a manutenção da Selic no patamar de 2%, estimulando o investimento na economia real e contribuindo para a recuperação da atividade econômica. No entanto, é importante atentar para eventual majoração da pressão inflacionária, potencializada pela desvalorização cambial do real frente ao dólar. No âmbito internacional, destacamos a apuração de votos para presidente nos EUA que culminou na vitória de Joe Biden, o que para o Brasil pode representar maiores incertezas sobre como será a relação bilateral entre os países, dado o posicionamento mais crítico de Biden em relação ao nosso país. Por fim, continuamos a destacar que a continuidade da retomada da atividade econômica passa por aspectos relacionados diretamente ao combate ao COVID-19, sendo que somente uma solução definitiva (vacina, medicamento eficaz, etc.) reduzirá significativamente o nível de incerteza dos agentes econômicos.

No 3T20 o Fundo distribuiu um total de R\$ 2,16/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,3% considerando a cota de fechamento de setembro de 2020 (R\$ 83,99) ou 8,6% se considerar o valor da cota da última emissão (R\$ 100,00).

Perspectivas

O aumento significativo no resultado do Fundo, e consequentemente na distribuição de rendimentos, dos últimos dois trimestres, foi decorrente da rescisão contratual com a WeWork dos andares 13 e 14 do Edifício Corporate Evolution, conforme comunicado ao mercado publicado no dia 20/07/2020². No 3T20 o Fundo recebeu R\$ 8,0 milhões, referente a Parcela 2, final, da multa rescisória da WeWork, e também a multa da rescisão parcial do contrato com a Qualicorp referente ao 19º andar do Evolution, conforme comunicado ao mercado publicado no dia 31/08/2020². Salientamos que, nos casos das rescisões antecipadas, o Fundo recebeu as devidas multas, as quais contribuirão para a distribuição de rendimentos durante o período de prospecção de novos locatários. Em relação às áreas vagas, a Gestora segue ativamente na prospecção de novos locatários em conjunto com um renomado *player* de mercado.

Destacamos que em setembro de 2020 tivemos a divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início da 2ª emissão de cotas no montante mínimo de R\$ 181 milhões e máximo de R\$ 300 milhões². Tal emissão visa comprar dois ativos estratégicos para o Fundo e contribuirá ainda mais na diversificação do portfólio.

Por fim, em termos de disponibilidades, o Fundo mantém cerca de 15,0% do seu ativo total em caixa, ou seja, o equivalente a aproximadamente R\$ 64,4 milhões no fechamento do 3T20, 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 no 2T20, 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.

Destques do Trimestre



Destaques do 3º Trimestre de 2020

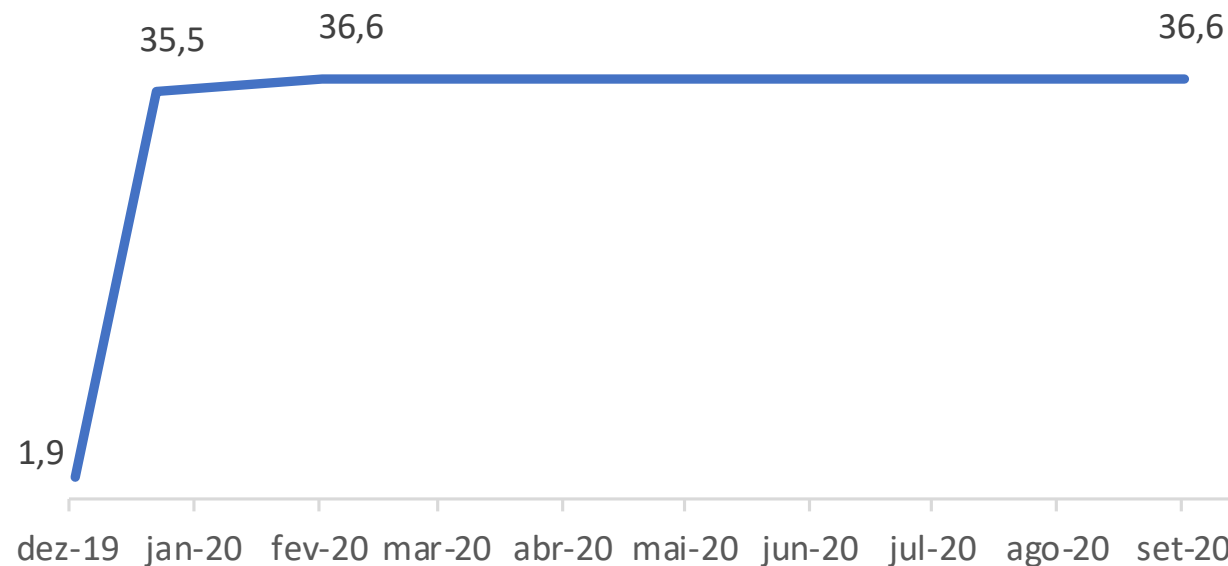
Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 36.581 m²

Vacância Física (% da ABL): 16%

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

Evolução ABL ('000 m²)



O Fundo encerrou o mês de setembro 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



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

dez/19

jan/20

fev/20

nov/20

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

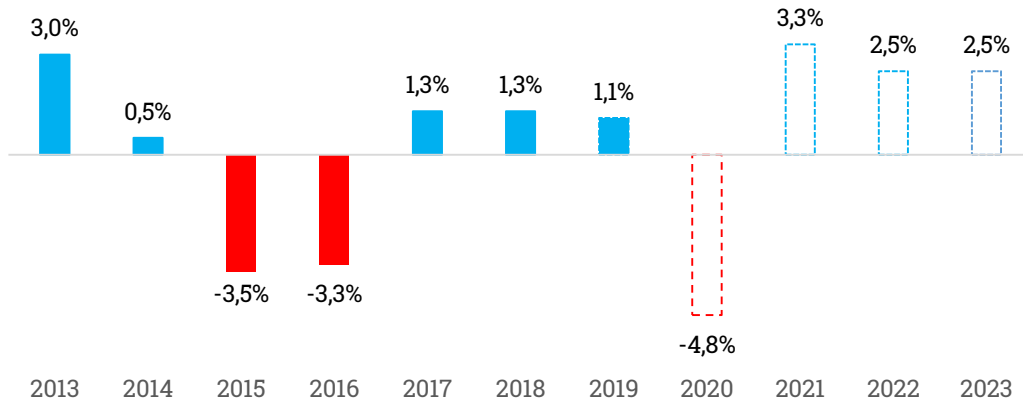
2ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de até R\$ 300 milhões – Em andamento, sujeita à captação

Cenário Macroeconômico



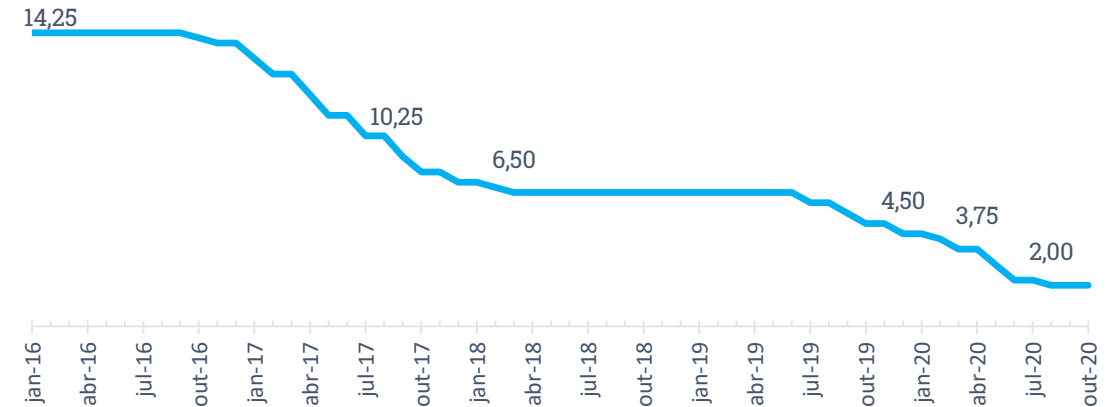
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão no começo deste ano. Ao longo do 3T20, a economia brasileira apresentou uma recuperação importante, através de uma reabertura acelerada das atividades comerciais, apesar da consequente instabilidade no controle da pandemia, que levou a uma revisão da expectativa de retração deste ano para -4,8% (em comparação aos -5,7% no 2T20). Neste momento há um debate em torno dos programas de auxílio emergencial de renda, com a defesa que foram fundamentais para a rápida retomada econômica, e portanto deveriam ainda ser mantidos, e de outro lado a preocupação das consequências fiscais de tais programas, que envolvem riscos até ao controle do “Teto de Gastos”, pela ausência de contrapartidas para o equilíbrio das contas. Por fim, no cenário internacional, a apuração de votos nos EUA apontou para a vitória do democrata Joe Biden (ritos eleitorais ainda não concluídos), com riscos de judicialização do processo eleitoral. Com a vitória de Biden esperamos uma maior volatilidade do mercado diante das incertezas das novas políticas a serem adotadas para a economia. Vale citar ainda outras preocupações externas como a segunda onda do COVID-19 na Europa ou mesmo a instável política externa da China.

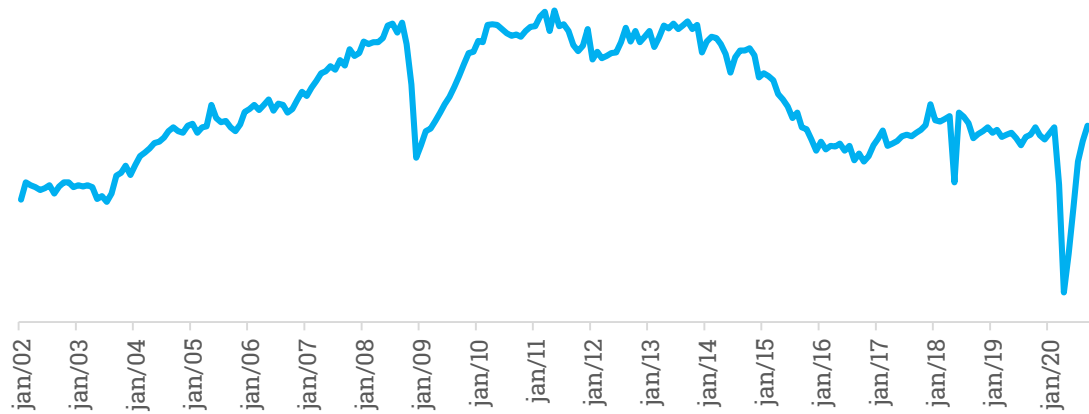
Meta Selic – Histórico²



Desde o início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) tem mantido a Selic no patamar de 2,0% a.a., com o COPOM reportando que a pressão inflacionária observada nos últimos meses é um choque temporário e indicando que o comitê não pretende reduzir o grau de estímulo monetário desde que: (i) as projeções de inflação sigam abaixo das metas estabelecidas, (ii) o regime fiscal não seja alterado e (iii) as expectativas de inflação de longo prazo permaneçam ancoradas. Em nossa visão a principal ameaça é o risco fiscal, e uma eventual expansão dos gastos públicos para acomodar um novo programa de transferência de renda, o que poderá forçar o COPOM a rever a política monetária antes de meados de 2021, quando se espera (segundo o Focus) que a SELIC volte a ser elevada. Para o setor imobiliário, este patamar de juros representa uma janela importante para investimentos, sendo este setor um dos mais resilientes nesta crise, com elevada expansão, a tal ponto de começar a surgir gargalos de fornecimento de matéria-prima, como aço, no curto prazo.

Cenário Macroeconômico (02/03)

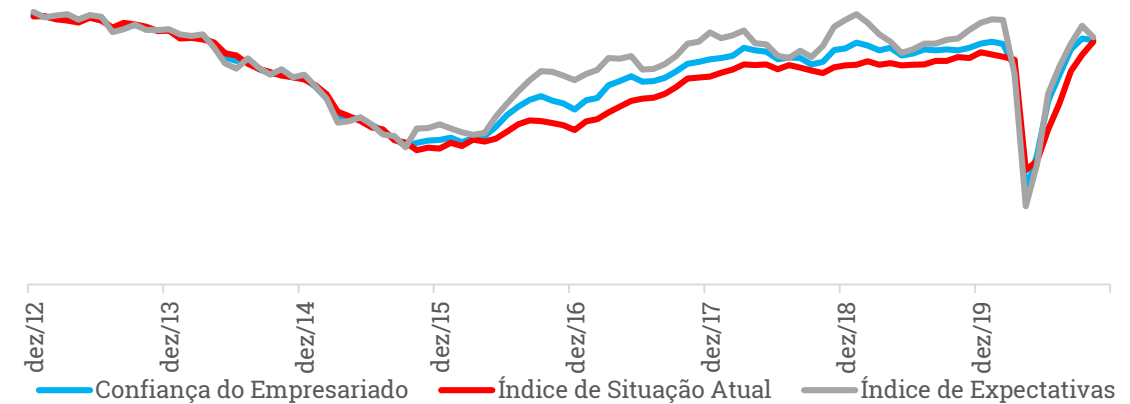
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial segue se recuperando desde as quedas drásticas de março e abril deste ano. Em setembro de 2020 o indicador apresentou expansão de 2,6% em relação ao mês anterior, fazendo com que o nível atual do índice superasse (em 0,2%) o observado antes do início da pandemia, em fevereiro de 2020.

Há uma grande expectativa para a obtenção de uma solução definitiva para a pandemia (descoberta de medicamentos e/ou vacinas eficazes bem como seu acesso para toda população), mas a indústria no geral já se movimentou para se adaptar dentro deste cenário de incertezas, o que tem contribuído para a melhora relevante da produção industrial.

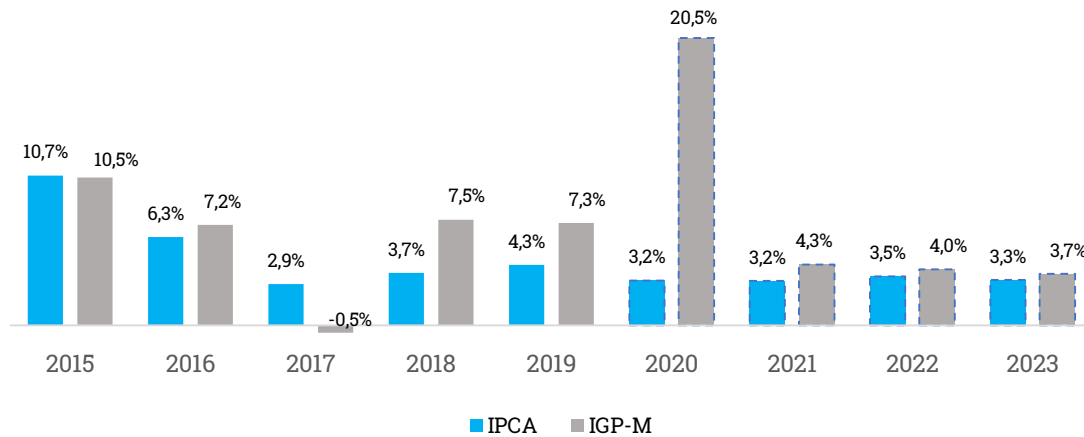
Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



A inesperada situação de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19 havia invertido severamente a expectativa do empresário, que no final de 2019 tinha alcançado patamares elevados. 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 as medidas de auxílio feitas pelo Governo e Banco Central que permitiram a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), as expectativas dos empresários passaram a se recuperar de maneira expressiva, e em setembro de 2020 o Índice de Confiança do Empresariado retomou ao patamar anterior a pandemia.

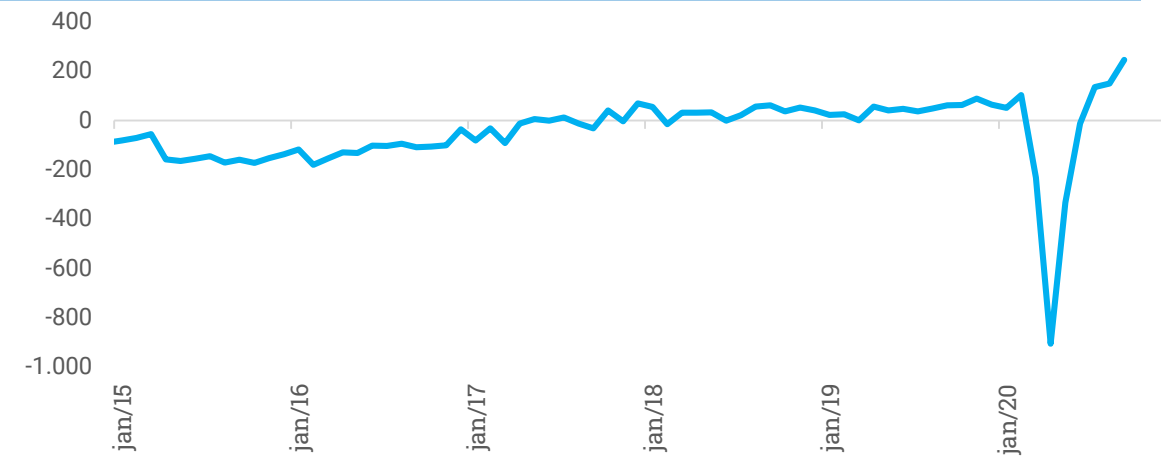
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



Segundo o Focus a expectativa para o IPCA de 2020 é de 3% enquanto o IGP-M está previsto para fechar o ano com 20% de variação. Essa grande diferença entre os indicadores de inflação tem algumas explicações, mas envolve principalmente a composição das cestas de produtos. Enquanto o IPCA é composto pela variação de preços de 9 categorias de produtos, relacionados ao hábito de consumo da população, o IGP-M é composto, além de preços aos consumidores, pela variação de preços de matérias-primas, insumos para construção, *commodities* agrícolas e minério de ferro, dentre outros. Neste ano, além do forte choque inflacionário nos produtos agrícolas, tivemos uma grande desvalorização cambial do real frente ao dólar, fazendo com que os produtos com preços correlacionados ao dólar, e que são componentes importantes na cesta do IGP-M, tivessem grandes elevações de preço, gerando essa distorção entre indicadores. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, isso pode representar incrementos importantes no valor locatício, mas ao mesmo tempo requer gerenciar o descontentamento na ponta do locatário quando o índice dispara neste nível observado no IGP-M.

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



Os dados do Caged apontaram que em setembro de 2020 tivemos a criação líquida de 313 mil vagas de empregos formais. Esse foi o terceiro mês consecutivo de geração líquida de vagas. Entre março e junho, a economia diminuiu 1,4 milhão de vagas, e criou 534 mil desde então. Neste mês tivemos a criação de vagas em praticamente todos os setores da economia, com destaque para a indústria como principal criadora de postos de trabalho, mas também para a retomada de empregos nos serviços e no comércio. Além disso, em todas as unidades da federação foi observado um saldo positivo na geração de empregos. Segundo o ministro Paulo Guedes, este resultado do indicador reforça a recuperação em “V” da economia, ou seja, da mesma forma que a queda foi acentuada e acelerada, a recuperação tende a seguir os mesmos parâmetros. No entanto, vale ressaltar, que a retomada ainda é desigual entre os setores e a persistência do governo no ajuste fiscal em 2021 é muito importante para plena recuperação da economia.

Resultado do Fundo

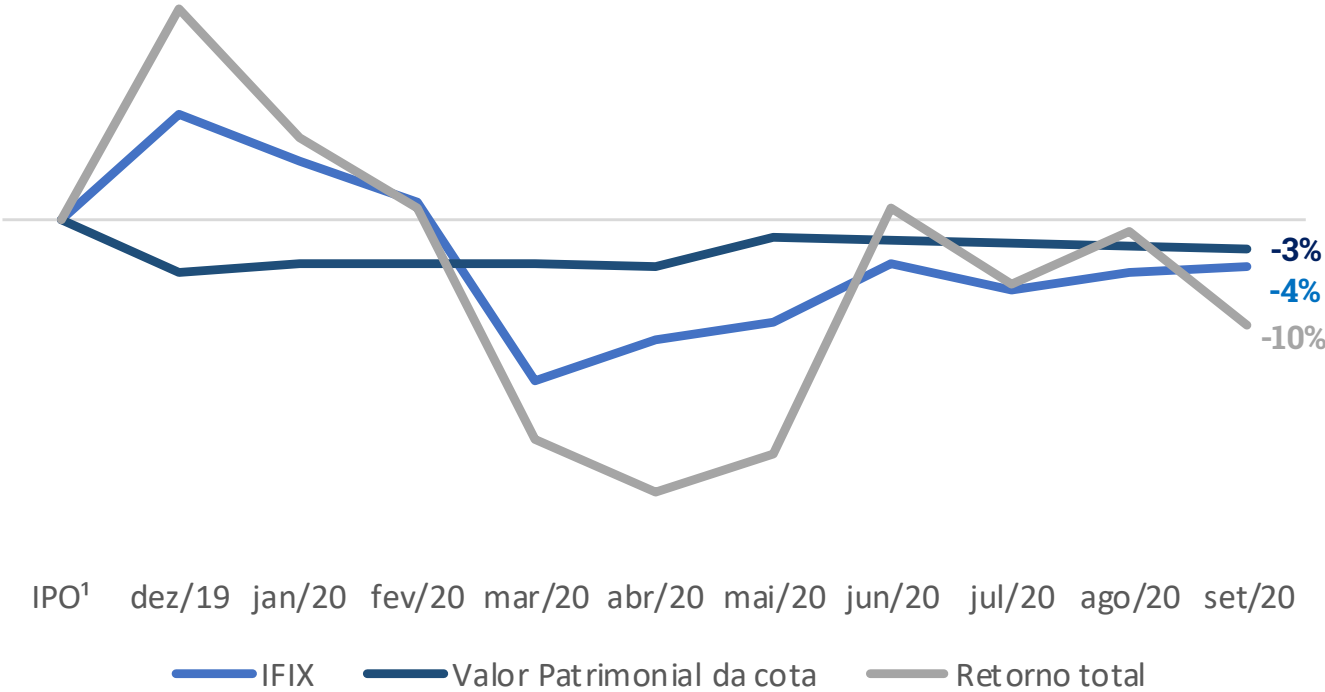


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	4T19	1T20	2T20	3T20	12 meses
Receitas	2.418.018	6.890.764	11.730.371	14.874.675	35.913.828
Receita de Locação	1.738.153	6.246.559	11.233.337	14.449.831	33.667.880
Receita FII	0	0	174.829	248.389	423.219
Receita LCI e Renda Fixa	679.866	644.204	322.204	176.455	1.822.729
Despesas	-435	-178.283	-1.789.785	-1.288.181	-1.968.503
Despesas Operacionais	-435	-178.283	-1.789.785	-1.288.181	-1.968.503
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	2.417.583	6.712.481	9.940.585	13.586.494	32.657.144
Rendimento Distribuído	2.376.000	6.652.800	9.633.600	9.331.200	27.993.600
Resultado por Cota	0,56	1,55	2,30	3,15	7,56
Rendimento por Cota	0,55	1,54	2,23	2,16	6,48
Distribuição média / cota	0,55	0,51	0,74	0,72	0,62
% Distribuição	98%	99%	97%	69%	86%
Rendimento não distribuído				4.255.294	
Quantidade de Cotas no Fechamento	4.320.000	4.320.000	4.320.000	4.320.000	

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX



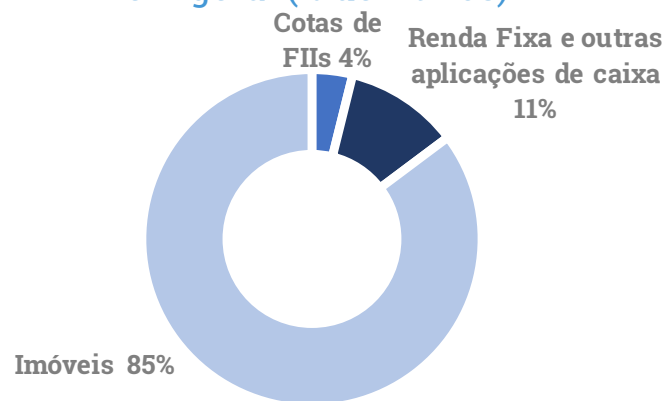
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	-10%	-4%	-3%

Indicadores Operacionais

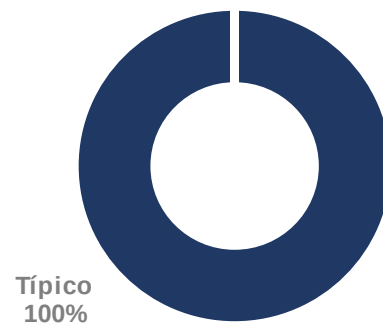


Indicadores Operacionais

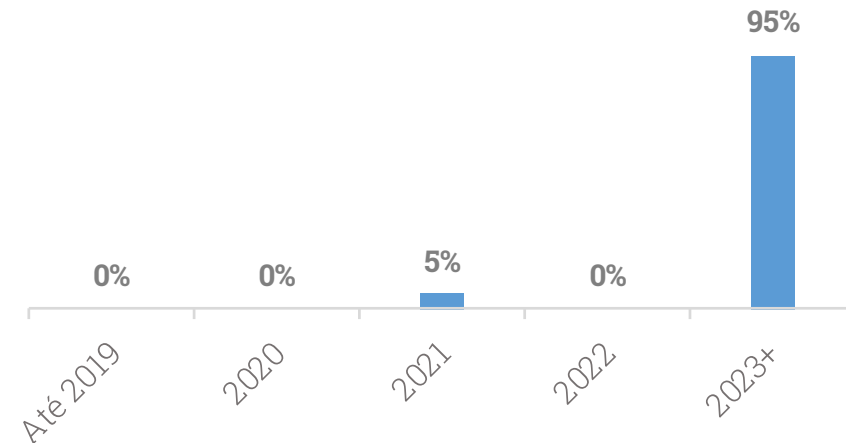
Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



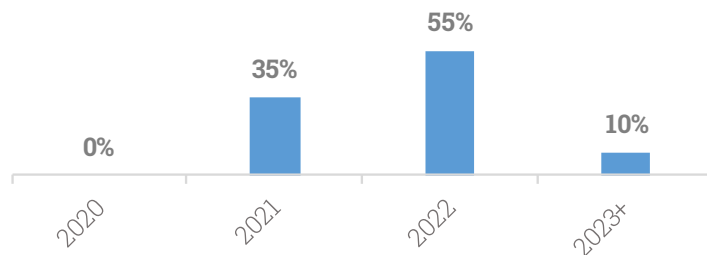
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)

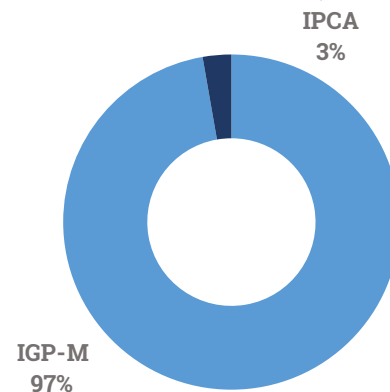


Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)

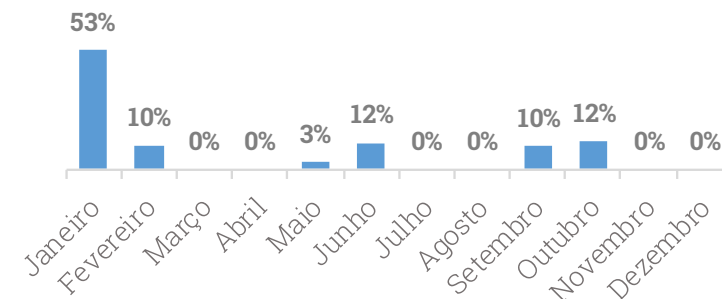


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Índice de Reajuste (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)

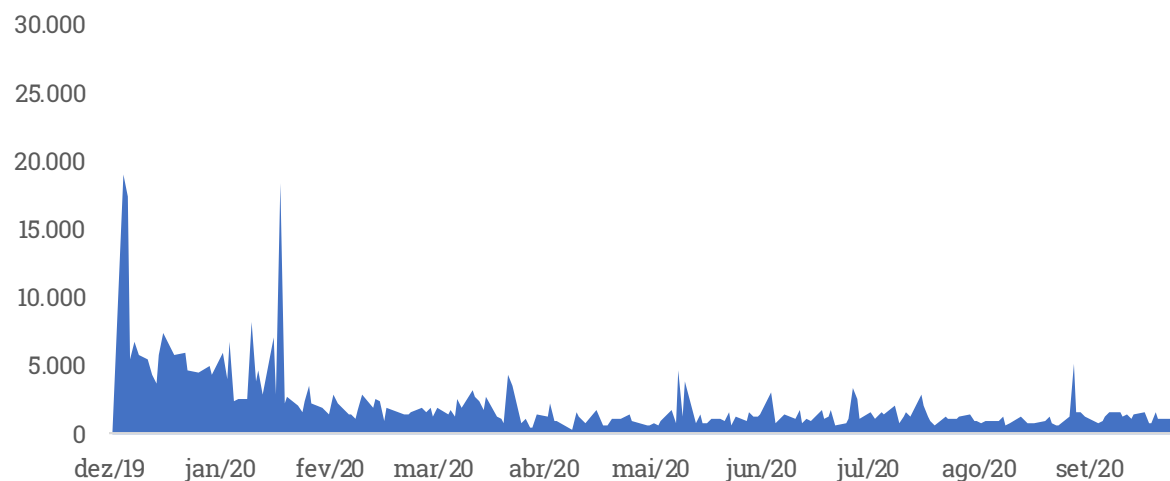


Mercado de Capitais



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'000)



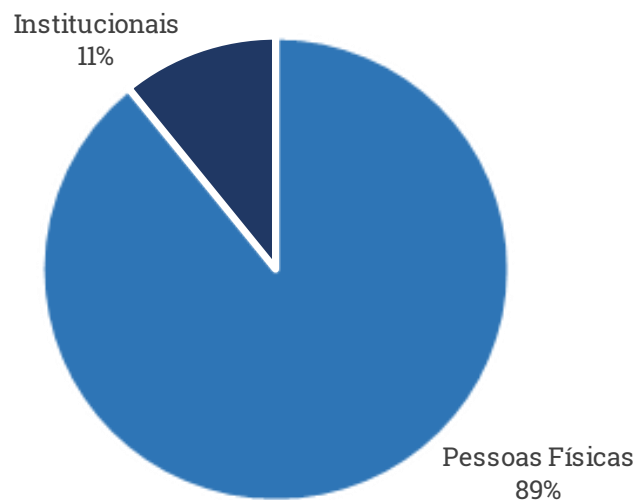
Cotação XPPR11 (R\$)



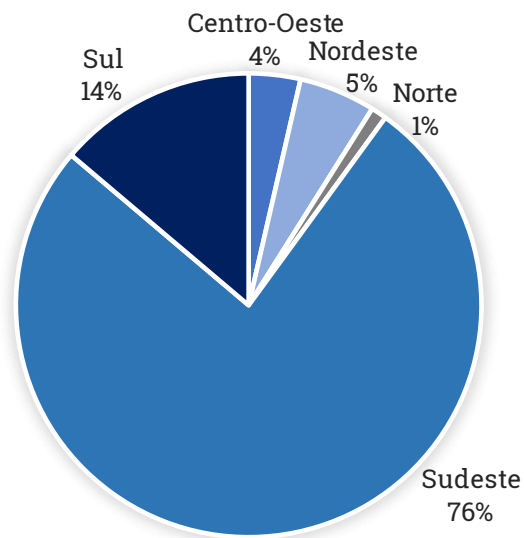
No 3T20 o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 1,3 milhão e o volume total negociado foi de R\$ 85 milhões, o que representa um aumento de 15% em relação ao volume negociado no trimestre anterior. O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$ 83,99, cerca de 13,8% inferior ao valor da cota patrimonial.

Base de Cotistas

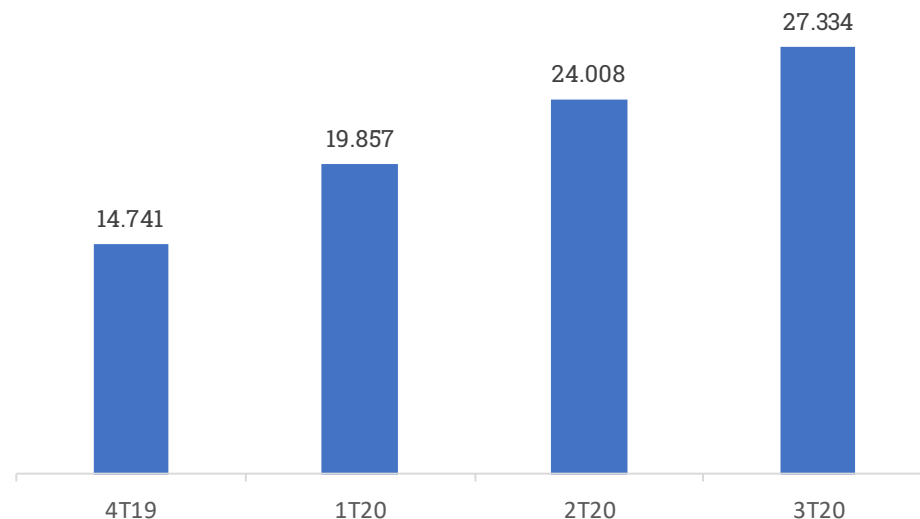
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



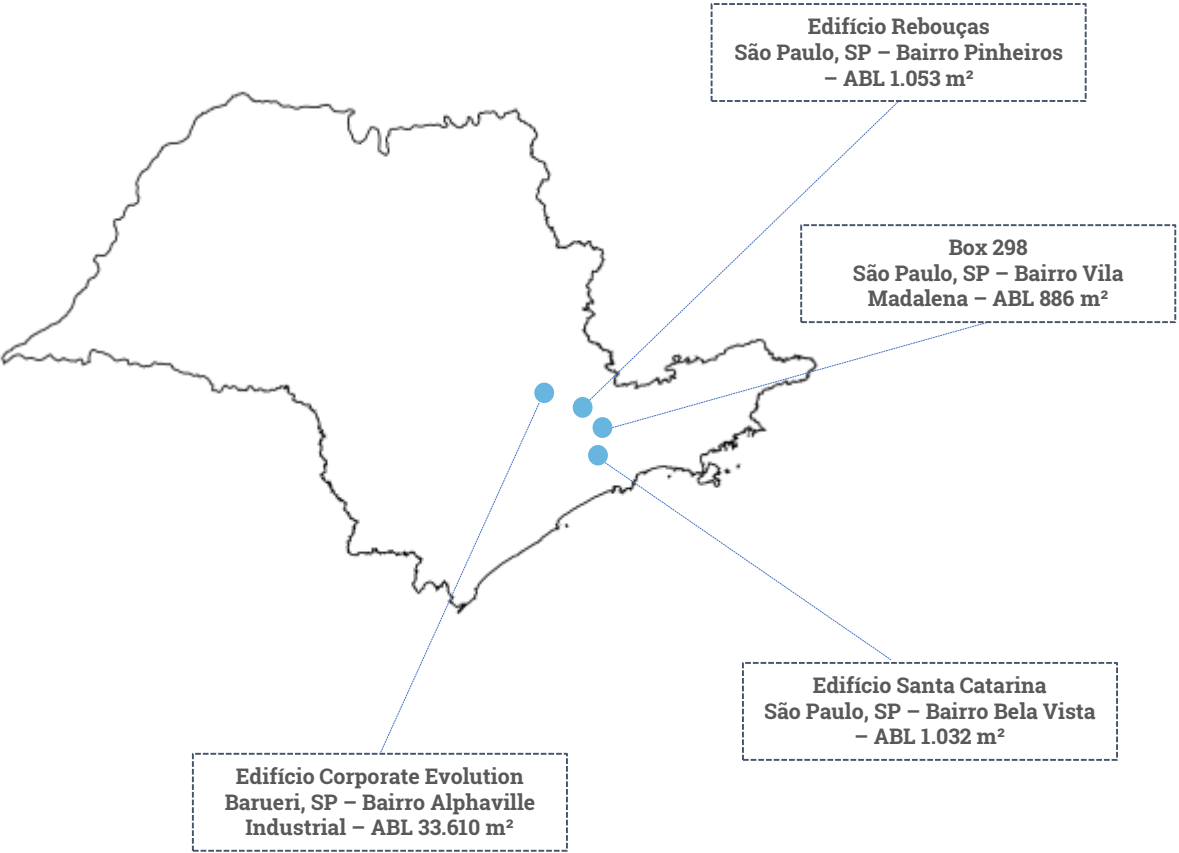
O Fundo fechou o 3T20 com 27.334 cotistas, o que refletiu um aumento de 14% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração, em termos de perfil, é de pessoas físicas, as quais representam 89,0% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Properties

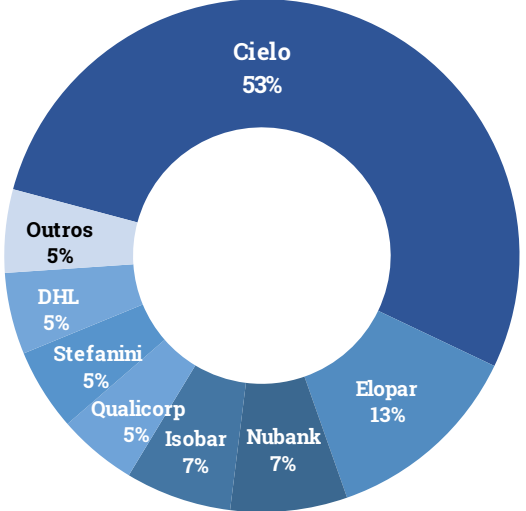


Diversificação – 3T20

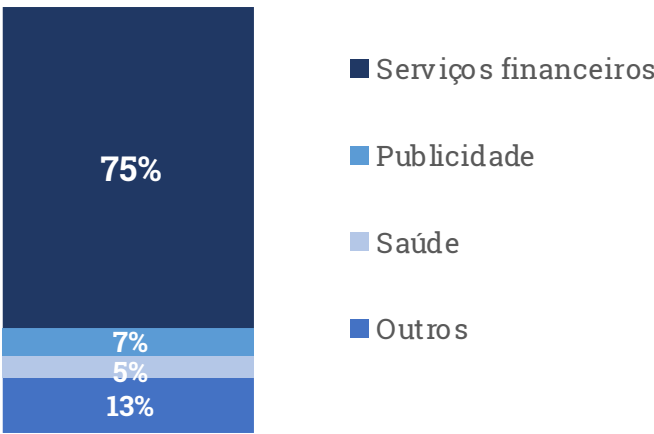
Diversificação Geográfica



Locatários (% da receita imobiliária)



Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Portfólio

Imóvel	Locatário	ABL m²	Venc.	Índice	ABL %
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	Qualicorp	1.734	out/24	IGP-M	4,74%
Edifício Corporate Evolution	DHL	1.734	jul/21	IGP-M	4,74%
Edifício Corporate Evolution	Stefanini	1.734	dez/25	IGP-M	4,74%
Edifício Corporate Evolution	19º andar - Vago	1.734	-	-	4,74%
Edifício Corporate Evolution	14º andar - Vago	1.734	-	-	4,74%
Edifício Corporate Evolution	13º andar - Vago	1.734	-	-	4,74%
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	Elopar	867	nov/24	IGP-M	2,37%
Edifício Corporate Evolution	Cateno	867	set/24	IGP-M	2,37%
Edifício Santa Catarina	Idemitsu	516	mai/28	IPCA	1,41%
Edifício Santa Catarina	Conjunto 81 - Vago	516	-	-	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 PODERÃO 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 DTMV LTDA: 0800-887-0456 / e-mail: ouvidoria@vortex.com.br

