



Objetivo do Fundo:

O XP Properties FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de lajes corporativas, educação e hospitais.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Dezembro 2019

CNPJ:

30.654.849/0001-40

Código B3 / ISIN:

XPPR11 / BRXPPRCTF000

Patrimônio Líquido:

R\$ 425.418.987

Número de Cotistas:

20.732

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Lajes corporativas, educação e hospitais.

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no regulamento.

Taxa de Performance:

20% do que exceder o benchmark.

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

No mês de maio de 2020, foi declarada a distribuição de R\$ 0,80/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 29/05/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 12,1% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 79,66/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 9,6% se considerar o valor do IPO (R\$ 100,00/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 15/06/2020.

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPPR11 teve um volume de negociação de R\$ 26,2 milhões (média diária de R\$ 1,3 milhão), o que reforçou a tendência de queda se comparado ao montante negociado nos primeiros meses após o IPO em virtude do impacto dos desdobramentos econômicos da crise sanitária provocada pelo novo coronavírus (COVID-19) na decisão de investimentos dos agentes econômicos. Contudo, já evidenciamos uma reversão considerável deste cenário nos últimos dias.

O crescimento expressivo do resultado do Fundo neste mês decorreu basicamente de dois fatores: (i) recebimento da primeira parcela da multa rescisória da WeWork, a qual ocupava os conjuntos 13 e 14 do Ed. Corporate Evolution, conforme Fato Relevante e Comunicado ao Mercado publicados nos dias 14 e 21 de maio de 2020, respectivamente (vide página 10 deste relatório); e (ii) pagamento de todos os aluguéis atrasados deste mesmo locatário.

Por fim, com base no contexto de implementação pelo poder público de políticas de contenção para a crise sanitária provocada pelo novo coronavírus (COVID-19) e de medidas para minimizar a magnitude de seu impacto econômico, preparamos uma Seção Extraordinária na página 11 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

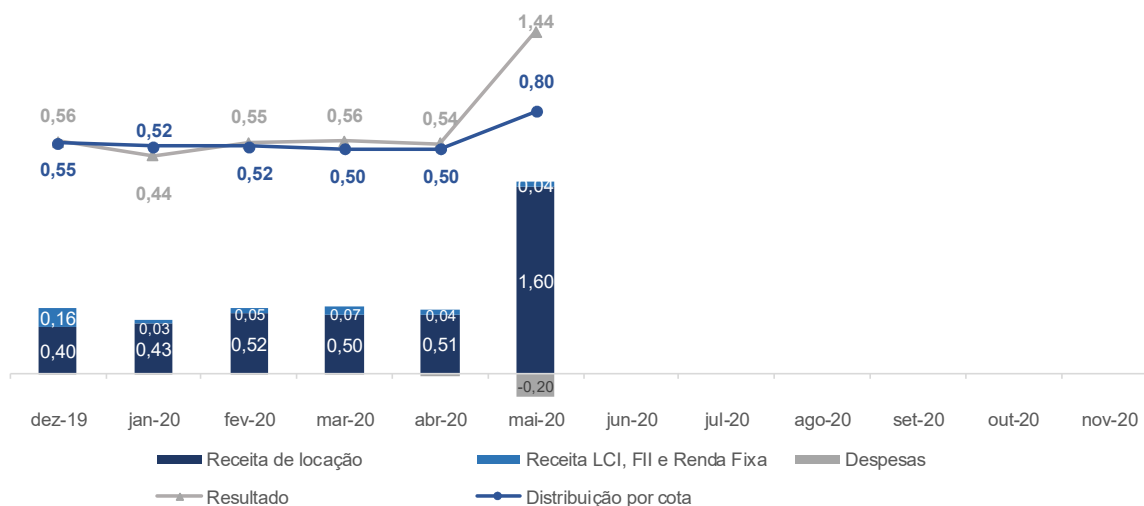
Distribuição de Rendimentos

No semestre deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro (em R\$)	mai/20	2020	12 meses
Receitas¹	7.085.445	16.371.998	18.790.016
Receita de Locação	6.923.733	15.366.758	17.104.911
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	76.091	98.348	98.348
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	85.621	906.891	1.586.757
Despesas²	-866.737	-1.120.503	-1.120.939
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-866.737	-1.120.503	-1.120.939
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	6.218.708	15.251.495	17.669.078
Rendimento distribuído	3.456.000	12.268.800	14.644.800
Distribuição média por cota³	0,80	0,57	0,57

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Properties. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. (2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. (3) Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R\$ por cota).
Fontes: Vórtx e XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas⁴:



⁴ IPO do fundo em Dez/19. Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPPR11. Foram negociadas 339.990 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 26,2 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,3 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 79,66 por cota.

XP Properties FII	mai-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	26.237.730	222.616.306	324.910.917
Negociações (qtd. cotas)	339.990	2.301.105	3.249.443
Giro (% do total de cotas)	7,6%	64,7%	94,4%
Valor de mercado (R\$)	344.131.200,00		
Quantidade de cotas	4.320.000		

Fontes: B3 / Bloomberg.

www.xpasset.com.br/xpproperties

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Rentabilidade

A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

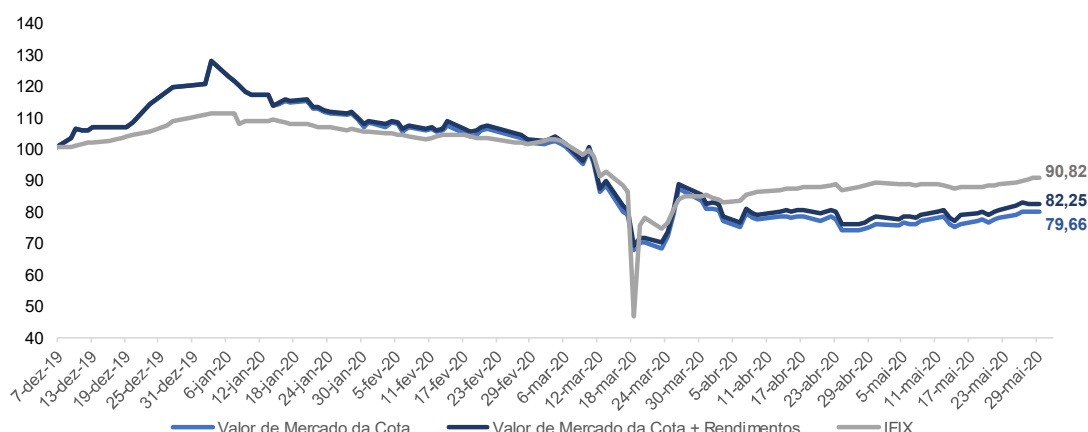
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Properties FII (em R\$)	mai-20 ⁵	2020 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	425.433.600	416.332.204	415.857.972
Valor Patrimonial da Cota	98,48	96,37	96,31
Valor Mercado da Cota	79,66	92,35	94,45
Ganho de capital bruto	5,23%	-34,76%	-22,20%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	89,72%	-	-
Retorno Total Bruto	6,96%	-28,98%	-14,74%
IFIX	1,80%	-17,10%	-9,18%
Diferença vs IFIX	5,16%	-11,87%	-5,56%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2020" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mai-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "mai-20", em 30/12/19 para "2020", em 05/12/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/05/20.

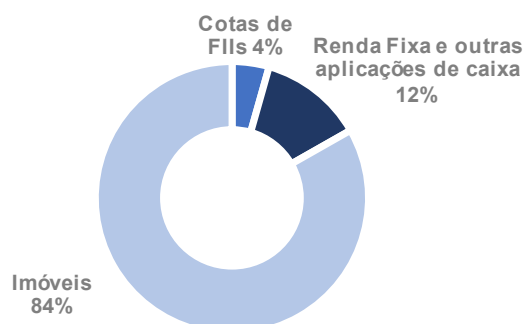
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota de mercado e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



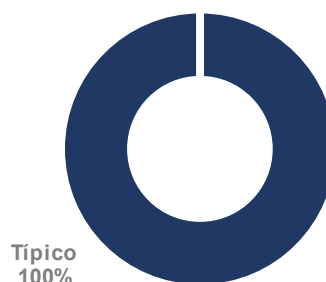
Portfolio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

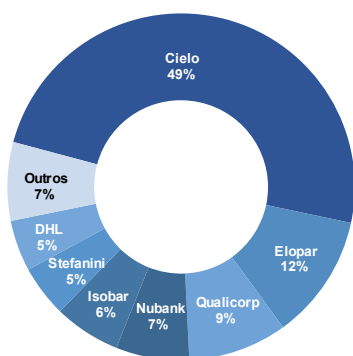
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

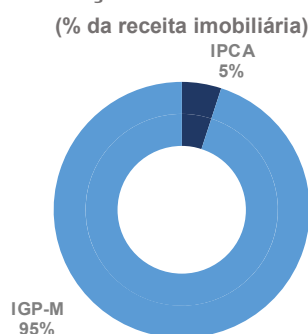
Portfólio*

Locatários (% da receita imobiliária)



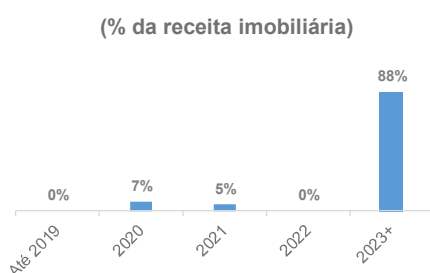
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

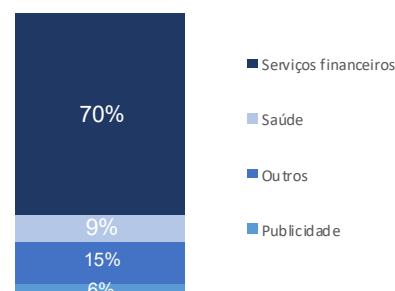
Evolução da vacância (% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

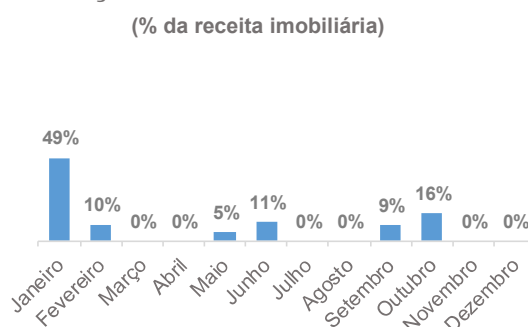
www.xpasset.com.br/xpproperties
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



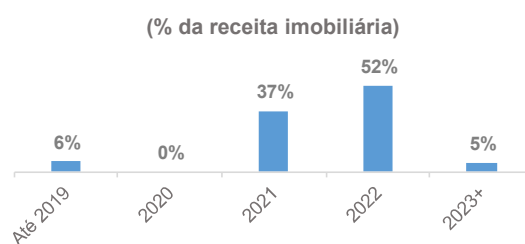
Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos (% da receita imobiliária)



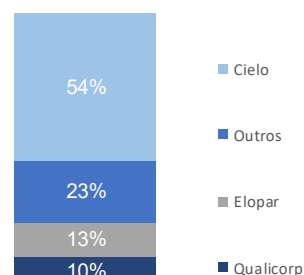
Fonte: XP Asset Management

Revisão dos contratos (% da receita imobiliária)



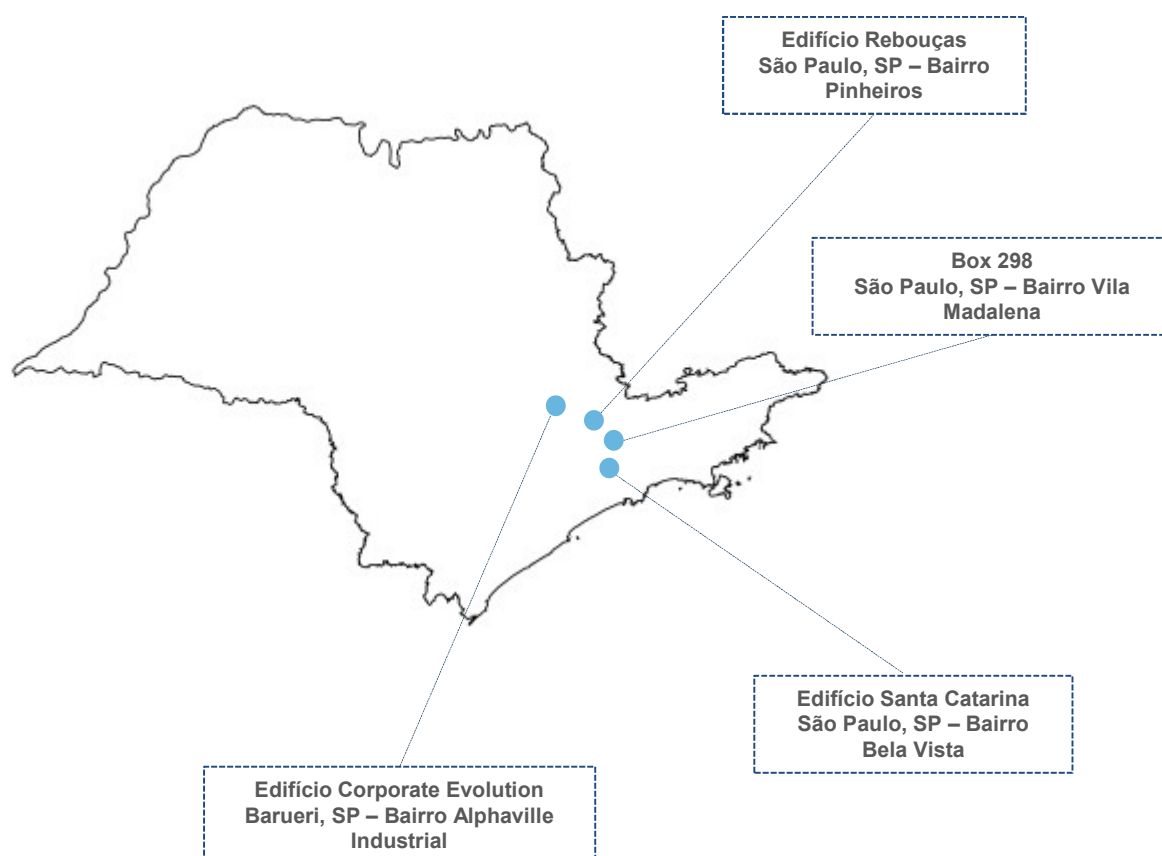
Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato. Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada (% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários - Resumo



Resumo

Empreendimentos (performados)	4	Contratos de locação	11
Área Bruta Locável*	36.581 m ²	Vacância física	9%

*Valor arredondado

Fonte: XP Asset Management

Ativos Imobiliários – (1/4)

São Paulo, SP

Edifício Rebouças - Nubank



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

Conjuntos 803, 804, 805 e 806

Nubank

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	out-15
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	set-20
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Outubro
Revisional***:	out-18

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência. Fonte: XP Asset Management.

São Paulo, SP

Box 298 - Isobar



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

Conjuntos 81, 82, 83 e 84

Isobar

Setor de atuação:	Publicidade
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jun-14
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	jun-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Junho
Revisional***:	set-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência. Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – (2/4)

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Cielo



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial

Área Bruta Locável*: 18.004 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 31 a 21

Cielo

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	nov-19
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	nov-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Janeiro
Revisional:	nov-22

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Elopap



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial

Área Bruta Locável*: 4.335 m²

Participação nas lajes: 100%

Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 20, 18, 1602 e 1601

Elopap

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	Jun / Set-18
Prazo de locação (meses):	80
Vencimento:	nov-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Junho / Setembro
Revisional:	Jun / Set-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Qualicorp



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial

Área Bruta Locável*: 3.468 m²

Participação: 100%

Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 19 e 17

Qualicorp

Setor de atuação:	Saúde
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	out-19
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	out-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Outubro
Revisional:	out-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – (3/4)

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Cateno



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 867 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 1604 e 1603

Cateno

Setor de atuação:	Serviços financeiros
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	nov-19
Prazo de locação (meses):	58
Vencimento:	set-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Junho
Revisional:	nov-22

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – DHL



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 1.734 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 15

DHL

Setor de atuação:	Logístico
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	fev-18
Prazo de locação (meses):	36
Vencimento:	jan-21
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Fevereiro
Revisional:	fev-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Stefanini



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 1.734 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 12

Stefanini

Setor de atuação:	Tecnologia
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	jan-18
Prazo de locação (meses):	96
Vencimento:	dez-25
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste**:	Fevereiro
Revisional:	Jan-21

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – (4/4)

Barueri, SP

Edifício Corporate Evolution – Vago



Alameda Xingu, 512

Bairro: Alphaville Industrial
Área Bruta Locável*: 3.468 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 65%

*Considera a participação no ativo

Conjuntos 13 e 14

Vago

Setor de atuação:	-
Tipo de Contrato:	-
Início:	-
Prazo de locação (meses):	-
Vencimento:	-
Índice de Reajuste do Contrato:	-
Mês de reajuste:	-
Revisional:	-

São Paulo, SP

Edifício Santa Catarina – CBEI



Avenida Paulista, 287

Bairro: Bela Vista
Área Bruta Locável*: 516 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 3,50%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 81

CBEI

Setor de atuação:	Imobiliário
Tipo de Contrato*:	Típico
Início:	fev-20
Prazo de locação (meses):	60
Vencimento:	dez-24
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste**:	Maio
Revisional:	fev-23

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

São Paulo, SP

Edifício Santa Catarina – Idemitsu



Avenida Paulista, 287

Bairro: Bela Vista
Área Bruta Locável*: 516 m²
Participação nas lajes: 100%
Participação total no edifício: 3,50%

*Considera a participação no ativo

Conjunto 82

Idemitsu

Setor de atuação:	Automotivo
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	mai-18
Prazo de locação (meses):	120
Vencimento:	mai-28
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA
Mês de reajuste:	Maio
Revisional:	fev-23

*Por questão estratégica local não divulgaremos a multa rescisória. **Mês de competência.
Fonte: XP Asset Management.

Perguntas e Respostas

Fato Relevante – Rescisão antecipada com a WeWork

O Fundo comunicou, em 14 de maio de 2020 aos seus cotistas e ao mercado em geral, que a **WEWORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 23.301.943/0001-50 ("Locatária"), no âmbito do *Instrumento Particular de Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial* e do *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial* ("Contratos"), tendo por objeto, respectivamente, a sublocação das unidades autônomas nºs 1301, 1302, 1303 e 1304, localizadas no 13º andar ("Imóvel 1") e as unidades autônomas nºs 1401, 1402, 1403 e 1404, localizadas no 14º andar ("Imóvel 2") do "Condomínio Evolution Corporate", situado na Alameda Xingu, nº 512, Alphaville Industrial, Barueri/SP ("Imóveis") notificou o Fundo sobre a sua decisão de rescindir antecipadamente os Contratos.

Assim, as partes firmaram, nesta data, os *Instrumentos Particulares De Rescisão De Contrato E Outras Avenças*, relativamente a cada um dos Imóveis ("Termos de Rescisão").

Por meio de referidos Termos de Rescisão, foi formalizado: (i) a rescisão dos Contratos e concessão de mútua quitação entre as partes, ressalvados os itens (iii) e (iv) a seguir; (ii) a devolução dos Imóveis pela Locatária e suas condições; (iii) o pagamento dos valores em aberto pela Locatária em relação ao aluguel mensal dos Imóveis então vigente, que totalizam, nesta data, R\$837.282,93 (oitocentos e trinta e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos), sendo R\$418.641,47 (quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e quarenta e um reais e setenta e um centavos) para o Imóvel 1 e R\$418.641,47 (quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e quarenta e um reais e setenta e um centavos) para o Imóvel 2 e serão pagos ao Fundo em parcela única, com vencimento em 15 (quinze) dias contados da celebração dos Termos ("Aluguéis em Atraso"); e, (iv) o pagamento do valor total de R\$12.000.000,00 (doze milhões) de reais, recebidos pela Locatária no âmbito dos Contratos a título de abono para benfeitorias ("Valor do Abono") e, em conjunto com "Aluguéis em Atraso", "Saldo a Pagar"), sendo: (iv.a) R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) para o Imóvel 1, que serão pagos ao Fundo em 2 (duas) parcelas, sendo que a primeira, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) vencerá no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data e a segunda parcela, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em 60 (sessenta) dias contados desta data; e (iv.b) R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) para o Imóvel 2, que serão pagos ao Fundo em 2 (duas) parcelas, sendo que a primeira, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) vencerá no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data e a segunda parcela, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em 60 (sessenta) dias contados desta data.

O Saldo a Pagar, no total, corresponderá a, em termos de distribuição de rendimentos a realizar, aproximadamente R\$ 2,97 (dois reais e noventa e sete centavos) por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo até esta data, sendo que a distribuição de rendimentos será efetuada conforme o recebimento de valores pelo Fundo e na forma da regulamentação em vigor.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Por fim, cabe ressaltar que o Fundo está buscando novas oportunidades para a ocupação dos Imóveis.

Comunicado ao Mercado – Recebimento da rescisão da WeWork

O Fundo comunicou, em 21 de maio de 2020 neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que recebeu nesta data da **WEWORK SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO LTDA.** os valores devidos no âmbito dos Instrumentos Particulares de Rescisão de Contrato e Outras Avenças e descritos no Fato Relevante publicado no dia 14 de maio de 2020.

Por fim, cabe ressaltar que o Fundo está buscando novas oportunidades para a ocupação dos Imóveis.

Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no XP Properties

Distribuição de Rendimentos:

No mês de maio de 2020, em virtude do impacto substancial no resultado do Fundo decorrente do pagamento da primeira parcela da multa rescisória e dos aluguéis atrasados dos contratos de locação firmados com a WeWork sobre os conjuntos 13 e 14 do Ed. Corporate Evolution, a Gestora decidiu majorar a distribuição de rendimentos para R\$ 0,80/cota. Vale acrescentar que, com o recebimento da segunda parcela da multa rescisória no mês de julho deste ano, conforme divulgado no Fato Relevante e Comunicado ao Mercado destacados na página anterior, a Gestora adotará a estratégia de uniformização da distribuição de rendimentos ao longo dos próximos meses, considerando ainda, em suas projeções, os resultados das renegociações locatícias realizadas nos últimos meses e os impactos dos custos de vacância.

Relacionamento com os locatários:

O Fundo possui 100,0% da sua renda imobiliária oriunda dos 11 contratos de locação típicos vigentes, excluindo-se, portanto, os contratos firmados com a WeWork. Neste momento, realizamos constante monitoramento das condições de crédito dos locatários e dos impactos desta crise sanitário-econômica sobre seus respectivos setores de atuação, sendo que o setor com maior concentração no Fundo é o de serviços financeiros em geral (70%). Até a presente data, foram recebidos 10 pleitos para flexibilização dos termos e condições locatícias, os quais seguem em tratativas pelo gestor visando o equilíbrio entre (a) a minimização dos impactos na distribuição de rendimentos e (b) a saúde financeira e perpetuidade das operações dos locatários nos imóveis. A avaliação dos pleitos é 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.

Com relação vacância oriunda da saída da WeWork, o Fundo está em fase de negociação dos termos e condições de uma proposta a ser firmada com um *player* renomado no mercado brasileiro para locação destes espaços. Vale acrescentar que existe a possibilidade de os locatários atuais ampliarem suas operações no próprio edifício. Com isso, a Gestora atuará também nesta frente a fim de buscar a ocupação no menor prazo possível diante das condições mercadológicas do setor e da propriedade.

Investimentos nos ativos (Capex) e Caixa:

Em termos de disponibilidades, o Fundo mantém cerca de 14,0% do seu ativo total em caixa, ou seja, o equivalente a aproximadamente R\$ 68,3 milhões, que entendemos ser mais do que suficiente para a manutenção da qualidade e 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 e, do ponto de vista da Gestora, apresentavam perspectiva de rentabilidade (i) superior àquela oferecida pelos ativos financeiros vinculados aos títulos públicos e (ii) condizente com o risco a ser incorrido. Permanecemos ainda monitorando o mercado para identificar eventuais aquisições estratégicas de conjuntos comerciais.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial do fundo fechou maio de 2020 no valor de R\$ 98,48. Salientamos que ainda é prematuro conjecturar qualquer impacto da crise do COVID-19 na *valuation* dos imóveis do Fundo, visto que são produtos, em termos reducionistas, da avaliação de suas especificações técnicas, de sua relevância no mercado de escritórios, de sua capacidade de geração de renda imobiliária na perpetuidade, calculada por meio de seu fluxo de caixa projetado com base nos contratos de locação firmados e nas condições mercadológicas em que se encontram, e do prêmio de risco sobre a taxa básica de juros. As negociações locatícias supramencionadas estão voltadas para o saneamento de impactos no curtíssimo prazo e não configuram fundamento para alteração razoável de qualquer das premissas de valoração. Com isso, se adotarmos a cota patrimonial atual como referência, podemos estabelecer o seguinte comparativo de sensibilidade às variações do valor a mercado da cota do fundo:

Cota @ Mercado - R\$ por cota	R\$78,78	R\$88,63	R\$98,48	R\$108,33
Δ% cota patrimonial	-20%	-10%	0%	10%

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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DTMV 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 / email: ouvidoria@vortx.com.br

