



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\$ 418.543.495

Número de Cotistas:

18.626

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

O fundo iniciou suas operações em dezembro de 2019, com uma captação bruta total de R\$ 432.000.000,00, conforme anúncio de encerramento publicado.

Em 20/12/2019, o Fundo efetuou as 2 primeiras aquisições: (1) conjuntos comerciais nºs 803, 804, 805 e 806 do Edifício Módulo Rebouças; e (2) conjuntos comerciais nºs 81, 82, 83 e 84 do Condomínio Edifício Fidalga. Ambos situados no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em 30/12/2019, o Fundo publicou Fato Relevante referente a assinatura do compromisso de compra e venda de ações da companhia Noctus, a qual é detentora direta dos conjuntos comerciais localizados entre o 12º pavimento e o 31º pavimento do Edifício Corporate Evolution, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo. Em 06/01/2020, a transação foi concluída com a liquidação financeira e a assinatura dos atos societários.

No último dia útil do mês de janeiro de 2020 foi declarada a distribuição de R\$ 0,52/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 31/01/2020, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 5,8% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 108,00/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 6,2% se considerar o valor do IPO (R\$ 100,00/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 14/02/2020. O resultado do mês foi impactado pela antecipação de pagamento do aluguel de alguns locatários para Dez/19 (que seriam pagos em Jan/20), situação que será normalizada em Fev/20.

Cabe destacar que a equipe de gestão atua ativamente na gestão patrimonial dos imóveis com vistas a manter a ótima conservação dos ativos e monitora boas oportunidades de aquisições em linha com o objetivo do fundo.

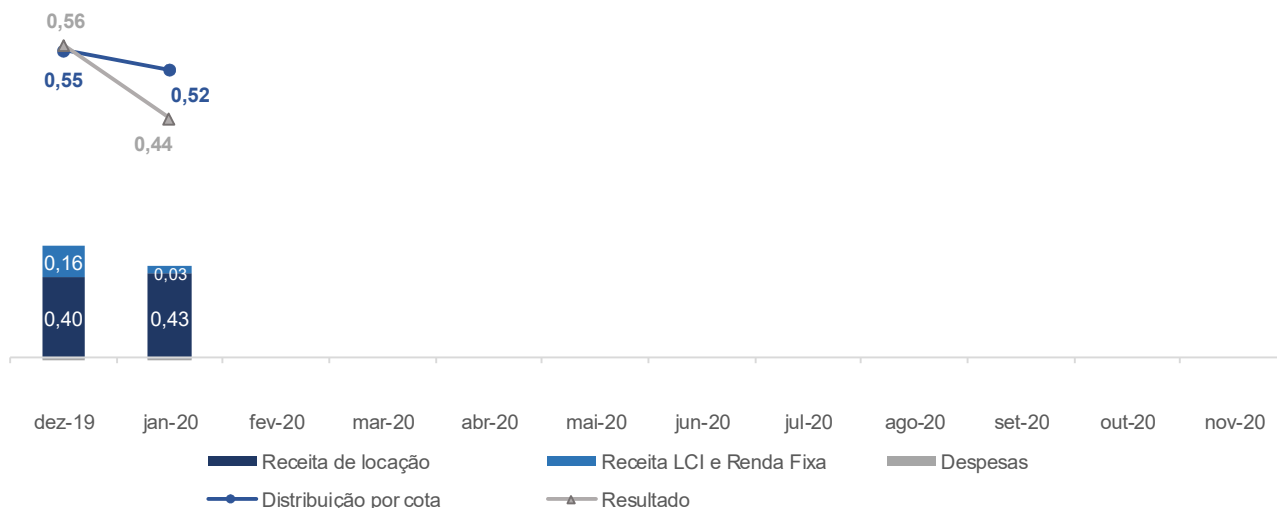
Distribuição de Rendimentos

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\$)	jan/20	2020	12 meses
Receitas¹	1.974.321	1.974.321	4.392.340
Receita de Locação	1.839.295	1.839.295	3.577.447
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	135.027	135.027	814.893
Despesas²	-62.299	-62.299	-62.735
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-62.299	-62.299	-62.735
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	1.912.022	1.912.022	4.329.605
Rendimento distribuído	2.246.400	2.246.400	4.622.400
Distribuição média por cota³	0,52	0,52	0,54

(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: Vórtex 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:



Liquidez

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

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPPR11. Foram negociadas 855.333 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 98,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,5 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 108,00 por cota.

XP Properties FII	jan-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	98.453.533	98.453.533	200.748.144
Negociações (qtd. cotas)	855.333	855.333	1.803.671
Giro (% do total de cotas)	21,1%	21,1%	43,0%
Valor de mercado (R\$)	466.560.000,00		
Quantidade de cotas	4.320.000		

Fontes: B3 / Bloomberg.

www.xpasset.com.br/xpproperties

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Rentabilidade

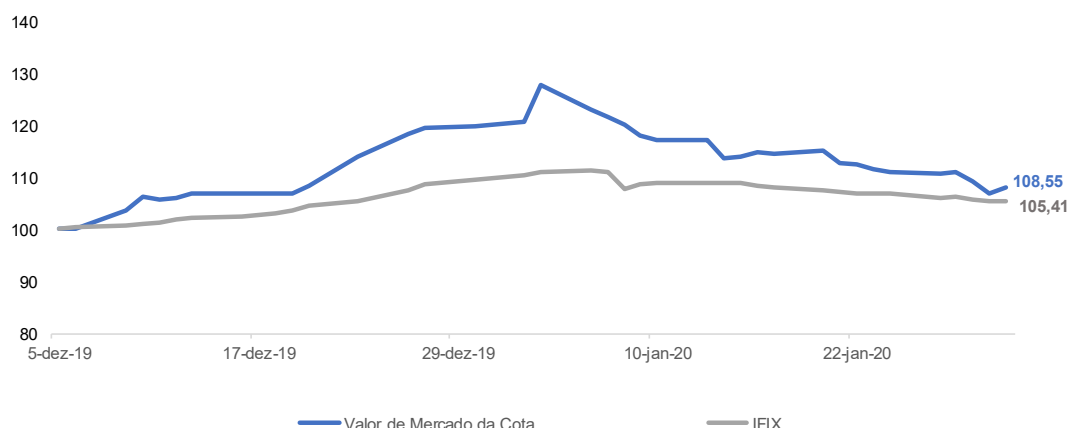
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	jan-20 ⁵	2020 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	414.869.793	414.869.793	413.218.097
Valor Patrimonial da Cota	96,03	96,03	96,10
Valor Mercado da Cota	108,00	115,01	112,95
Ganho de capital bruto	-9,43%	-9,43%	8,50%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	9,57%
Retorno Total Bruto	-8,58%	-8,58%	9,57%
IFIX	-3,78%	-3,78%	5,41%
Diferença vs IFIX	-4,80%	-4,80%	4,16%

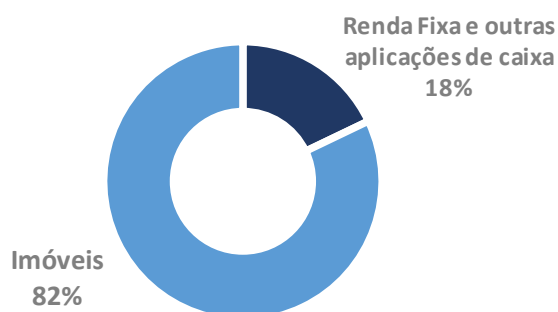
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2019" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-20", "2020" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "jan-20", em 30/12/19 para "2020", em 05/12/19 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/01/20.
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 desde o início do Fundo:



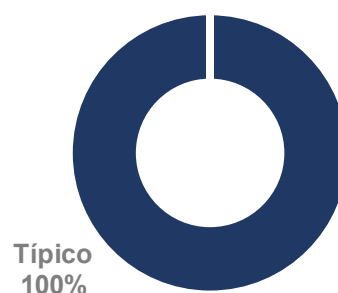
Portfolio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

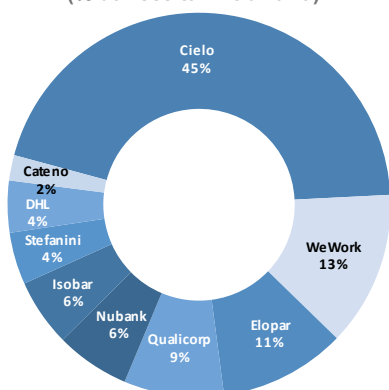
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

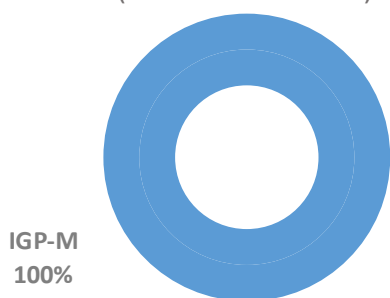
Portfólio*

Locatários (% da receita imobiliária)



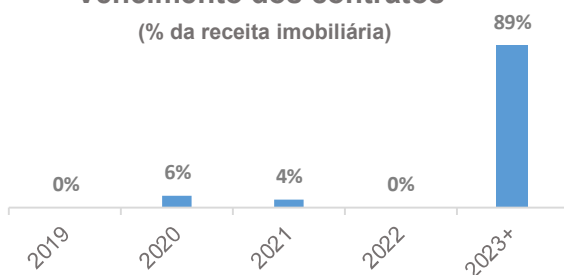
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos (% da receita imobiliária)



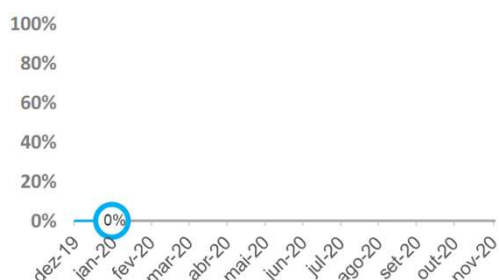
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância (% da área bruta locável)

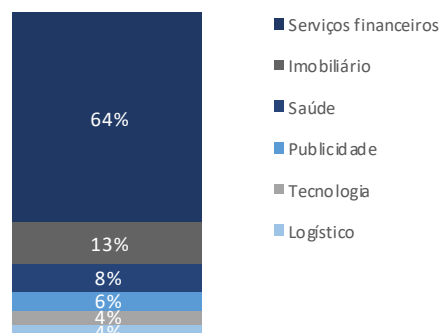


Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/xpproperties

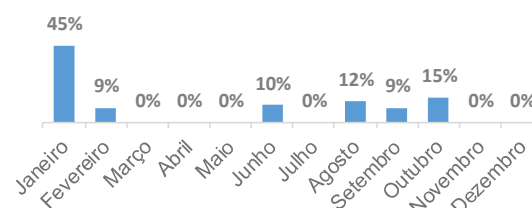
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



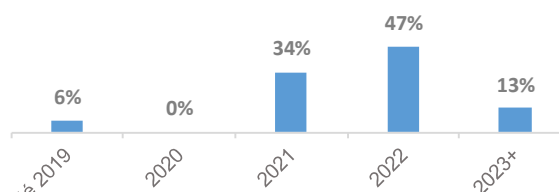
Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos (% da receita imobiliária)



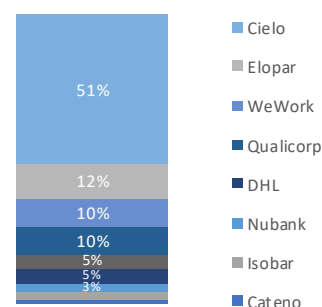
Fonte: XP Asset Management

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 – (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 – WeWork



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 14 e 13

WeWork

Setor de atuação:	Imobiliário
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	ago-19
Prazo de locação (meses):	180
Vencimento:	ago-34
Índice de Reajuste do Contrato:	IGP-M
Mês de reajuste:	Agosto
Revisional:	ago-22

*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 – 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.

Resumo do Portfólio

Empreendimentos (performados)	3	Contratos de locação	10
Área Bruta Locável*	35.549 m ²	Vacância física	0%

*Valor arredondado

Fonte: XP Asset Management

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 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 DTVM LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortx.com.br

