



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\$ 651.049.736*

*Pro forma

Número de Cotistas:

35.594

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 janeiro de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,48/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 29/01/2021, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 7,2% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 80,61/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 7,0% se considerar o valor da 2ª emissão (R\$ 81,77/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 12/02/2021.

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPPR11 teve um volume de negociação de R\$ 41,8 milhões, com média diária de R\$ 2,2 milhões, repetindo o mesmo patamar do mês anterior.

Com relação ao resultado do Fundo no mês, destacamos que o mesmo inclui o prêmio de locação do FL Plaza, correspondente a 12 parcelas, com a primeira recebida em janeiro de 2021 (vide os detalhes no Fato Relevante de 21/12/2020 na CVM). Ainda Sobre o FL Plaza, cabe ressaltar que o time técnico da Gestora acompanhará ativamente o cronograma de execução das obras. O empreendimento está previsto para ser entregue no 3º trimestre de 2021. As fotos atualizadas podem ser visualizadas na página 8 deste relatório.

Em relação às áreas vagas, a Gestora segue ativamente na prospecção de novos locatários em conjunto com um renomado *player* de mercado.

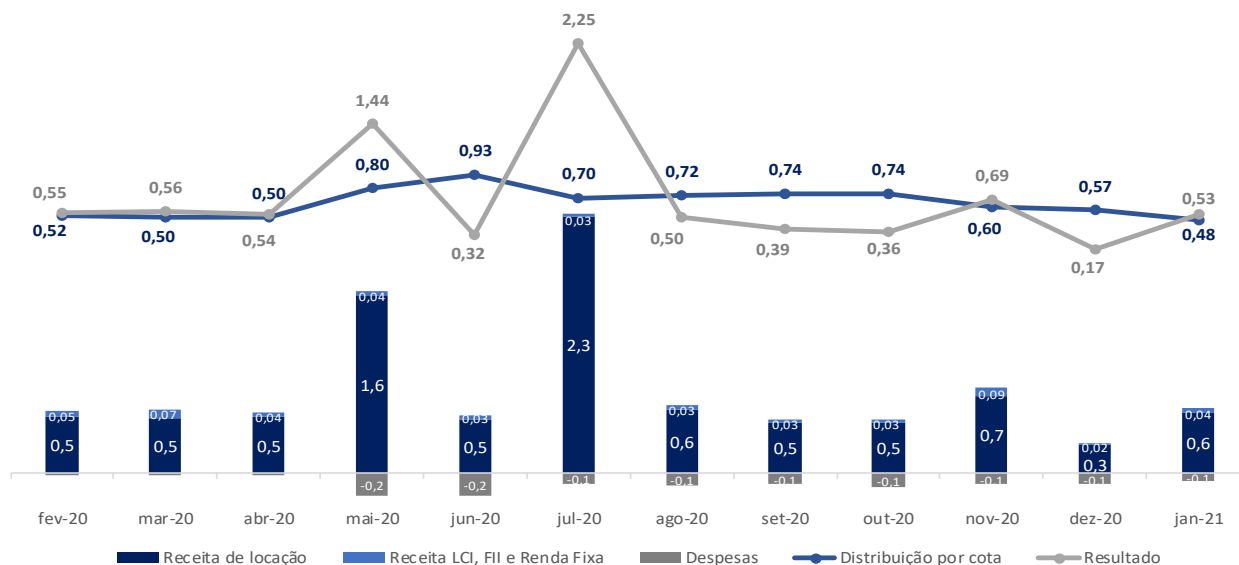
Distribuição de Rendimentos

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-21	2021	12 meses
Receitas¹	4.391.652	4.391.652	43.402.924
Receita de Locação	4.052.588	4.052.588	40.985.882
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	315.517	315.517	1.247.280
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	23.546	23.546	1.169.762
Despesas²	-536.332	-536.332	-5.419.726
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-536.332	-536.332	-5.419.726
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	3.855.320	3.855.320	37.983.199
Rendimento distribuído	3.511.762	3.511.762	36.841.980
Distribuição média por cota³	0,48	0,48	0,65

(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, 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.

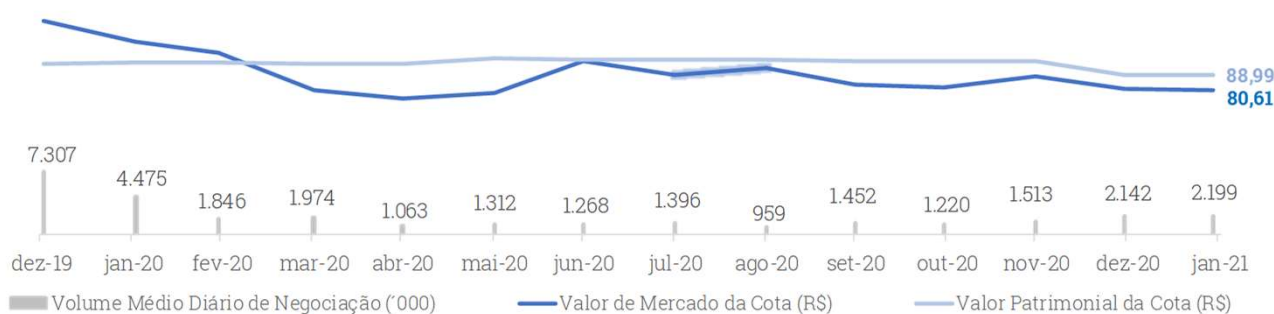
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



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:



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 520.088 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 41,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,2 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 80,61 por cota.

XP Properties FII	jan-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	41.775.169	41.775.169	334.746.587
Negociações (qtd. cotas)	520.088	520.088	3.879.463
Giro (% do total de cotas)	7,1%	7,1%	56,8%
Valor de mercado (R\$)			589.756.544,31
Quantidade de cotas			7.316.171

Fontes: B3 / Bloomberg.

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.

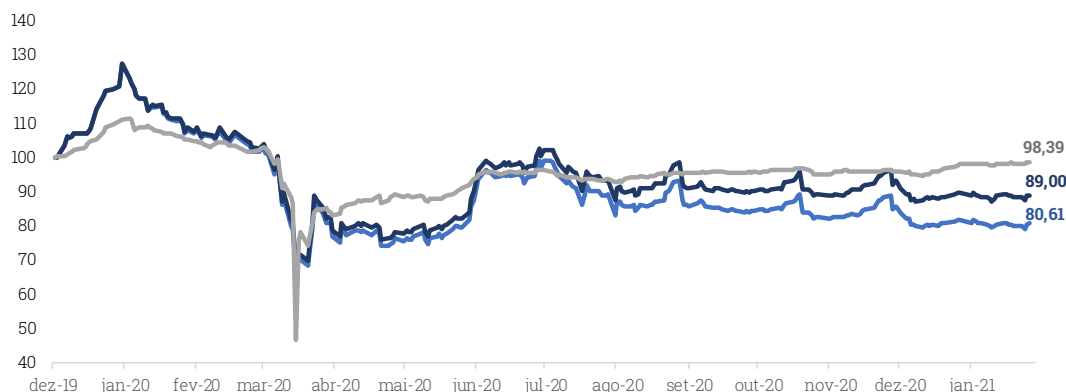
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII (em R\$)	jan-21 ⁵	2021 ⁶	12 ⁷ meses
Patrimônio Líquido⁸	651.049.736	653.458.469	458.345.710
Valor Patrimonial da Cota	88,99	89,32	96,64
Valor Mercado da Cota	80,61	80,40	86,82
Ganho de capital bruto	-0,59%	-0,59%	-17,96%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	0,64%	0,64%	-11,02%
IFIX	0,31%	0,31%	-6,43%
Diferença vs IFIX	0,32%	0,32%	-4,58%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "jan-21", em 30/12/20 para "2021", em 31/01/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 29/01/21.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

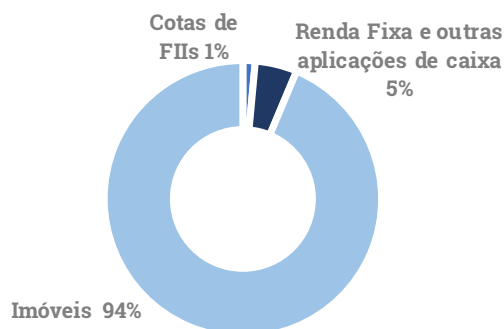
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota de mercado e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



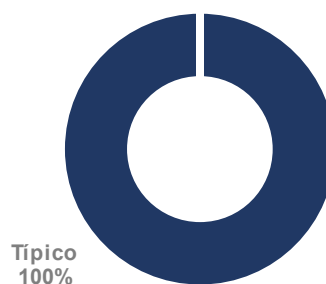
Portfolio

— Valor de Mercado da Cota — Valor de Mercado da Cota + Rendimentos — IFIX

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

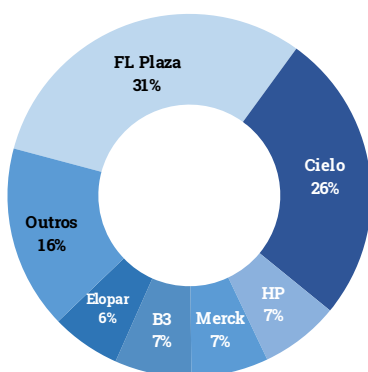


Fonte: XP Asset Management.

Fonte: XP Asset Management

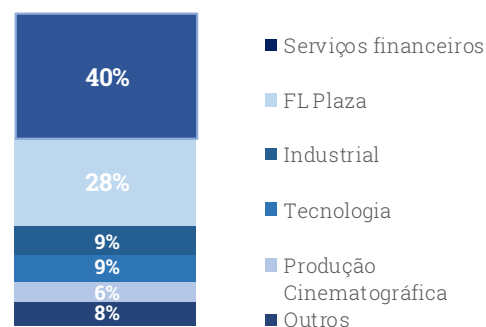
Portfólio

Locatários (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

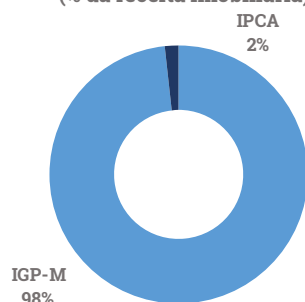
Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos*

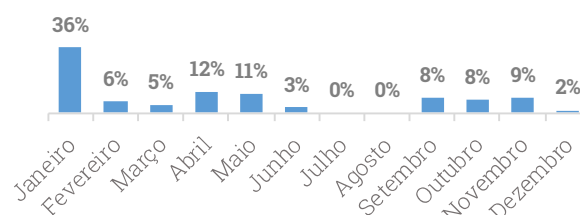
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos*

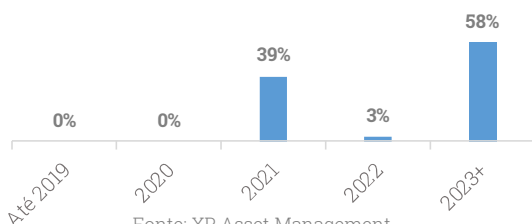
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos

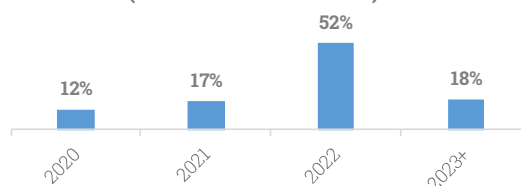
(% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Revisão dos contratos*

(% da receita imobiliária)

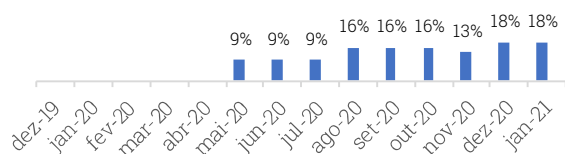


Para fins do gráfico supra, foi considerado o direito à propositura de ação revisional quando concluídos 3 anos de vigência do contrato ou do último aditamento em que foi repactuado o valor locatício.

Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância*

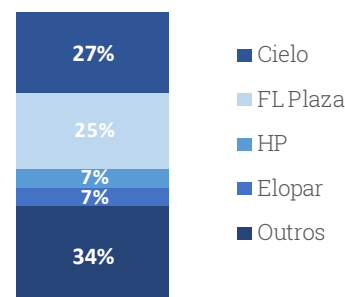
(% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada

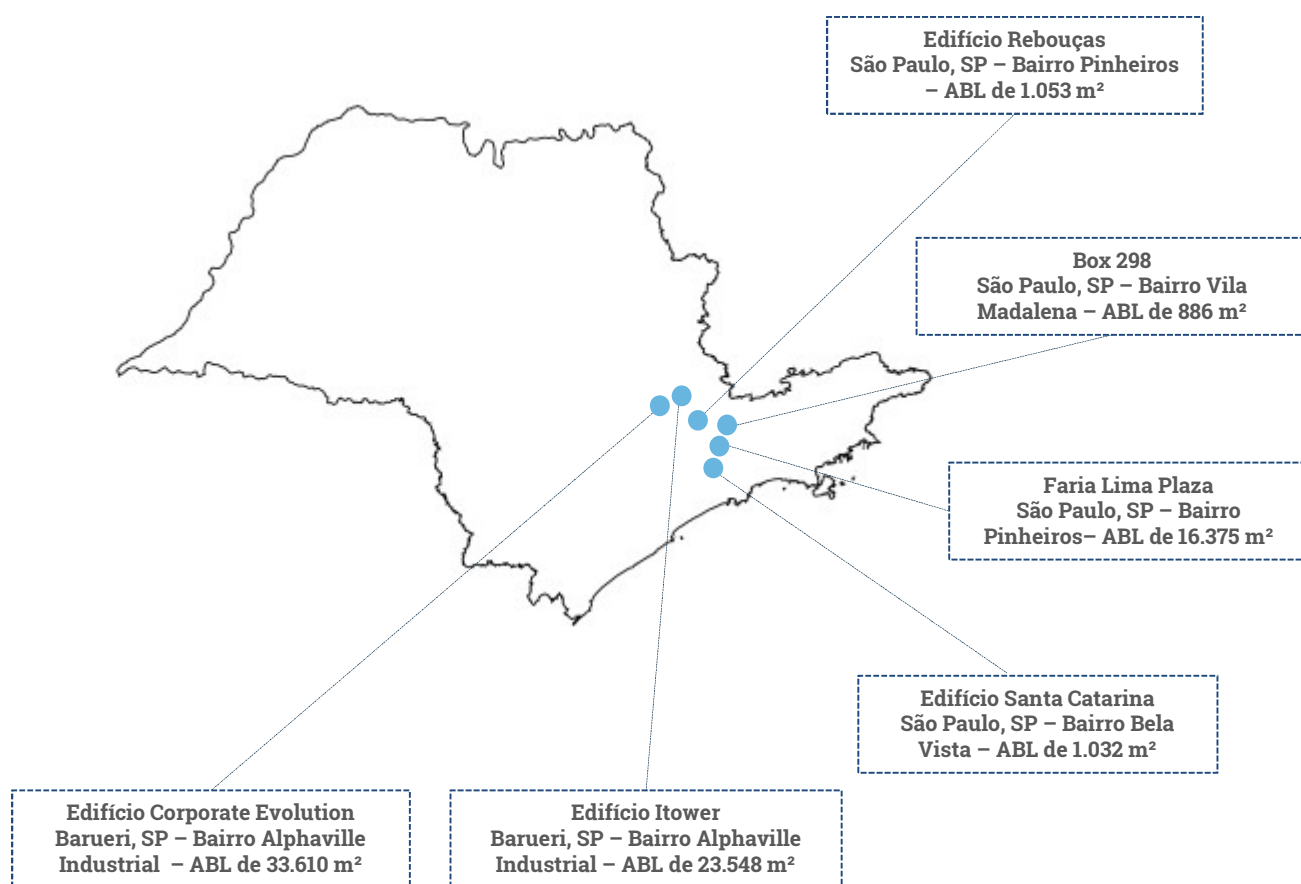
(% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

*A área e o prêmio de locação do FL Plaza não foram computados para fins do gráfico destacado.

Ativos Imobiliários - Resumo



Resumo

Empreendimentos realizados	5	Contratos de locação	16*
Empreendimentos em construção	1	Vacância física	18%
Área Bruta Locável**	76.504		

*Foi considerado como contrato o prêmio de locação que o Fundo receberá pela transação do FL Plaza. Adicionalmente, vale mencionar que até o momento foi realizado o pagamento da Parcela 1 no valor de R\$401.095.222,52, referente aos *deals* Itower e FL Plaza (cfe. detalhado no Fato Relevante de 21/12/2020), sendo certo que para o FL Plaza, após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas nos documentos da transação, o Fundo deverá efetuar o pagamento do restante do preço e, por conseguinte, serão firmados os atos societários que formalizarão a transferência para o Fundo das cotas da SPE detentora de 40,0% do imóvel.

**Inclui o empreendimento em construção e foi calculada com base na participação efetiva do fundo no ativo.

Ativos Imobiliários – Detalhamento dos Contratos

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Conjunto/Andar	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Cielo	SP	Barueri	18.004 m²	20-31	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IGP-M	nov/24	23,5%
Elopar	SP	Barueri	4.335 m²	20, 18, 1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	5,7%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IGP-M	jan/26	2,3%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Outubro	IGP-M	out/24	2,3%
DHL	SP	Barueri	1.734 m²	15	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/21	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	2,3%
Stefanini	SP	Barueri	1.734 m²	12	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	2,3%
Cateno	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	Serviços financeiros	Típico	Junho	IGP-M	set/24	1,1%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							43,9%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,0%
HP	SP	Barueri	1.519 m²	10	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	fev/21	2,0%
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,0%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,0%
B3	SP	Barueri	3.038 m²	2 e 1	Serviços financeiros	Típico	Novembro	IGP-M	mai/21	4,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	15	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	11	-	-	-	-	-	2,0%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/24	2,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1602 e 1601	-	-	-	-	-	1,0%
Diase	SP	Barueri	760 m²	1204 e 1203	Construção Civil	Típico	Março	IGP-M	set/19	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,0%
Kantar	SP	Barueri	760 m²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IGP-M	ago/20	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,0%
Subtotal Ed. Itower			23.548 m²							30,8%
Nubank	SP	São Paulo	1.053 m²	806, 805, 804 e 803	Serviços financeiros	Típico	Outubro	IGP-M	set/23	1,4%
Subtotal Ed. Rebuças			1.053 m²							1,4%
Idemitsu	SP	São Paulo	516 m²	82	Automotivo	Típico	Maio	IPCA	mai/28	0,7%
Vago	SP	São Paulo	516 m²	81	-	-	-	-	-	0,7%
Subtotal Ed. Santa Catarina			1.032 m²							1,3%
Vago	SP	São Paulo	886 m²	84, 83, 82 e 81	-	-	-	-	-	1,2%
Subtotal Ed. Box 298			886 m²							1,2%
Total dos ativos performados			60.129 m²							78,6%
FL Plaza	SP	São Paulo	16.375 m²	40%	-	-	-	-	-	21,4%
Total dos ativos			76.504 m²							100,0%

* Locatária segue ocupando normalmente.

Ativos Imobiliários (01/02) – 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

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

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

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

Ativos Imobiliários (02/02) – 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.



Foto da obra em andamento

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 FIIs é feita pela XPV.

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, material promocional ou publicitário, 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 CAPITALIS 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.

