



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:

XPFR11 / BRXPPRCTF000

Patrimônio Líquido:

R\$ 618.295.002,65

Número de Cotistas:

46.580

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 agosto de 2021, foi declarada a distribuição de R\$ 0,55/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPFR11 em 31/08/2021, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,6% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 68,92/cota) ou ao *dividend yield* anualizado de 8,1% se considerar o valor da 2ª emissão (R\$ 81,77/cota). Os rendimentos declarados serão pagos em 15/09/2021.

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPFR11 teve um volume de negociação de R\$ 31,0 milhões no mês (média diária de R\$ 1,4 milhão). A média diária aumentou 17% em relação ao mês anterior.

Neste mês, foi formalizada a rescisão parcial do contrato com a Elopap referente ao 20º andar do Ed. Corporate Evolution. A desocupação decorreu, em linhas gerais, de uma estratégia de otimização de custos da companhia. A multa rescisória está prevista para ser recebida no mês de setembro de 2021.

Apesar da elevada taxa de vacância, a qual se encontra em 49% em relação aos imóveis construídos, como resultado do impacto direto da pandemia e dos regimes de flexibilização da jornada presencial de trabalho, é importante pontuar o aumento gradativo das consultas por espaços vagos e de visitas nos imóveis do portfólio, que culminaram inclusive em novas locações, principalmente no FL Plaza, cujas obras ainda não foram concluídas. Neste sentido, a Gestora atua, em conjunto com a CBRE e outros parceiros, na prospecção de locatários e redução da vacância do Fundo.

Por fim, a Gestora está acompanhando ativamente o cronograma de execução e finalização das obras do FL Plaza, previstas para conclusão no 3º trimestre de 2021 (fotos atualizadas na página 8 deste relatório).

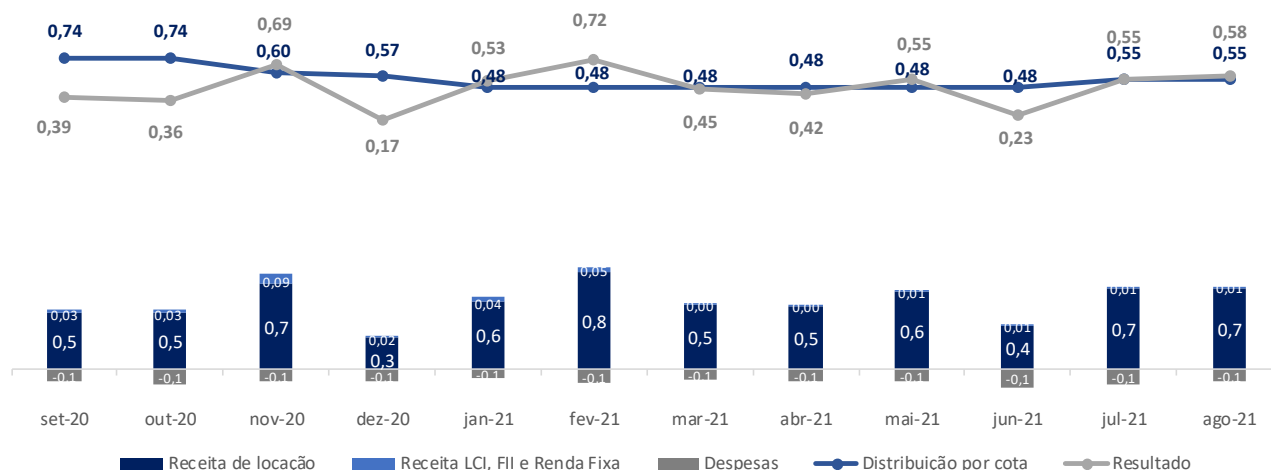
Distribuição de Rendimentos

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\$)	ago-21	2021	12 meses
Receitas¹	4.977.815	35.399.635	44.991.316
Receita de Locação	4.846.078	34.180.501	42.980.566
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	32.756	839.108	1.430.623
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	98.980	380.026	580.127
Despesas²	-724.360	-5.946.192	-8.049.087
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-724.360	-5.946.192	-8.049.087
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	4.253.455	29.453.444	36.942.228
Rendimento distribuído	4.023.894	29.118.361	42.274.178
Distribuição média por cota³	0,55	0,50	0,55

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, alugueis 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.

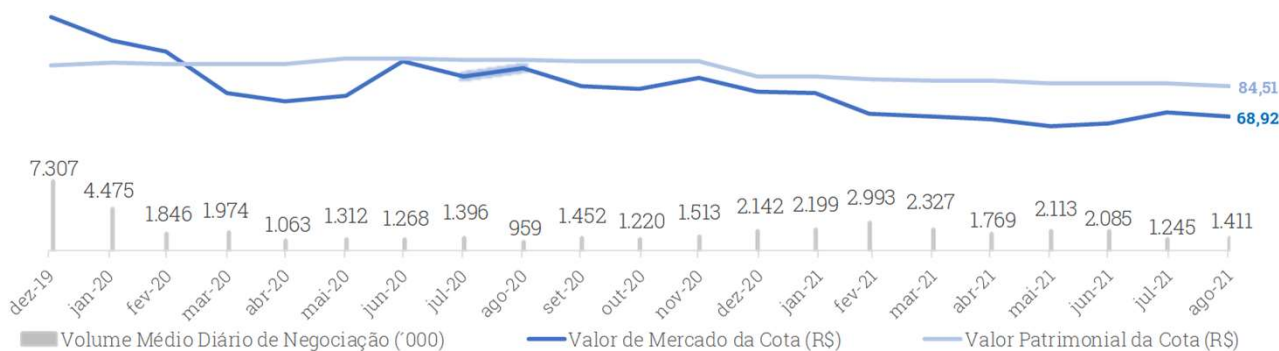
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



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:



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

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPFR11. Foram negociadas 453.254 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 31,0 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,4 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 68,92 por cota.

XP Properties FII	ago-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	31.037.585	329.859.340	428.296.743
Negociações (qtd. cotas)	453.254	4.698.864	5.792.998
Giro (% do total de cotas)	6,2%	65,4%	84,9%
Valor de mercado (R\$)			504.230.505,32
Quantidade de cotas			7.316.171

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

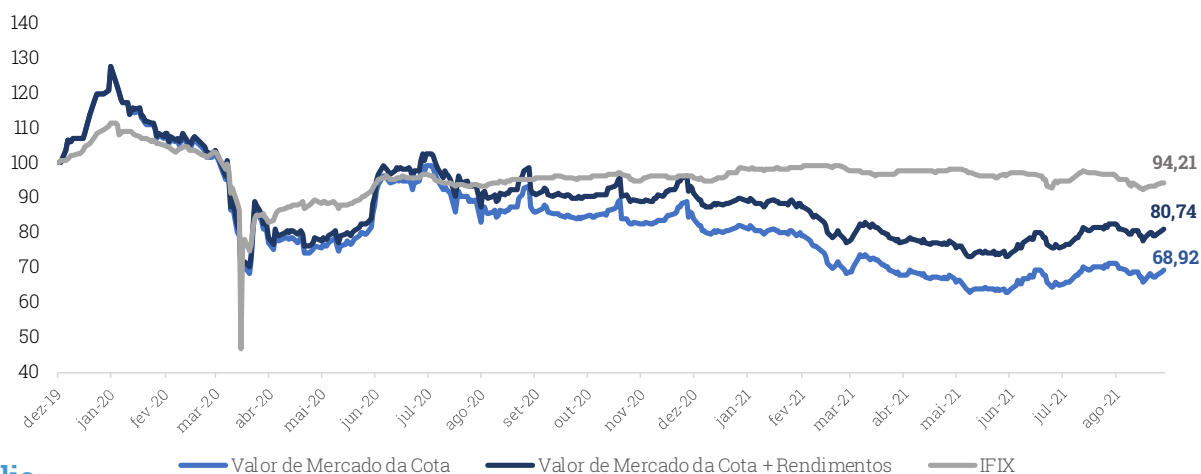
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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\$)	ago-21 ⁵	2021 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido⁸	618.295.003	639.798.463	581.661.040
Valor Patrimonial da Cota	84,51	87,45	90,48
Valor Mercado da Cota	68,92	69,92	75,23
Resultado de capital bruto	-1,52%	-10,11%	-10,26%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,17%	4,22%	-10,70%
IFIX	-2,62%	-4,18%	-1,15%
Diferença vs IFIX	0,45%	8,40%	-9,55%

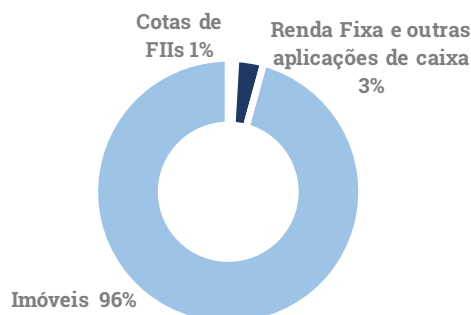
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "ago-21", em 30/12/20 para "2021", em 31/08/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/08/21. 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:

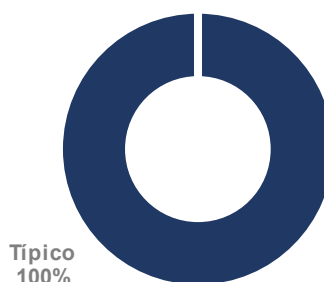


Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

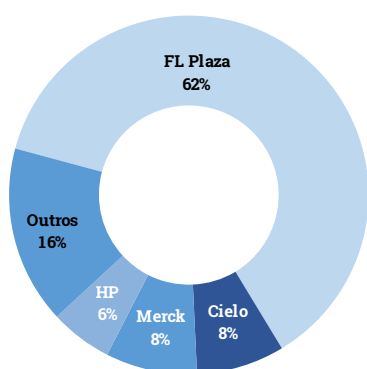


Fonte: XP Asset Management.

Fonte: XP Asset Management

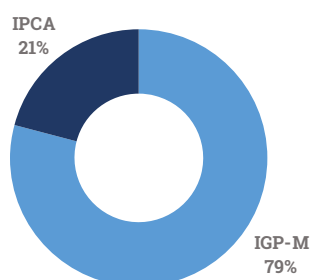
Portfólio

Locatários (% da receita imobiliária)



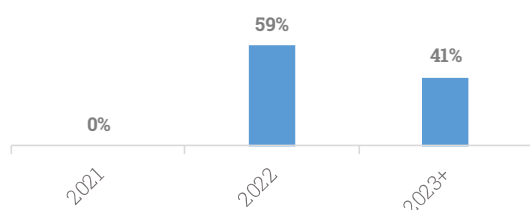
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos* (% da receita imobiliária)



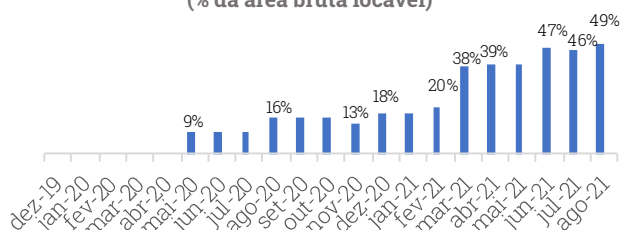
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância* (% da área bruta locável)



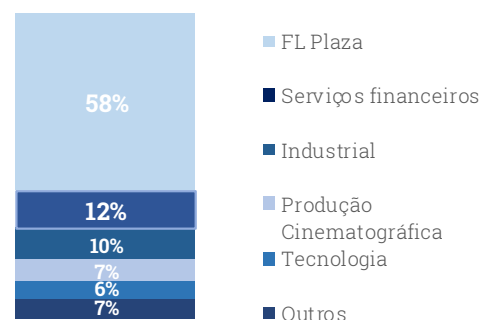
*A área objeto do prêmio de locação do FL Plaza não foi computada para fins do gráfico destacado.

Fonte: XP Asset Management

www.xpasset.com.br/xpproperties

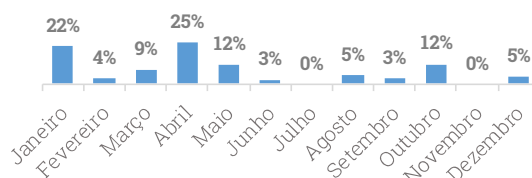
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



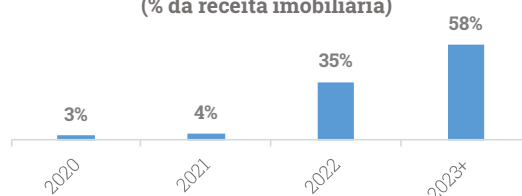
Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos* (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

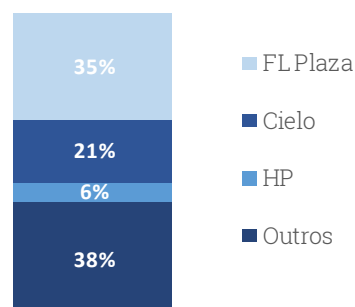
Revisão dos contratos* (% da receita imobiliária)



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

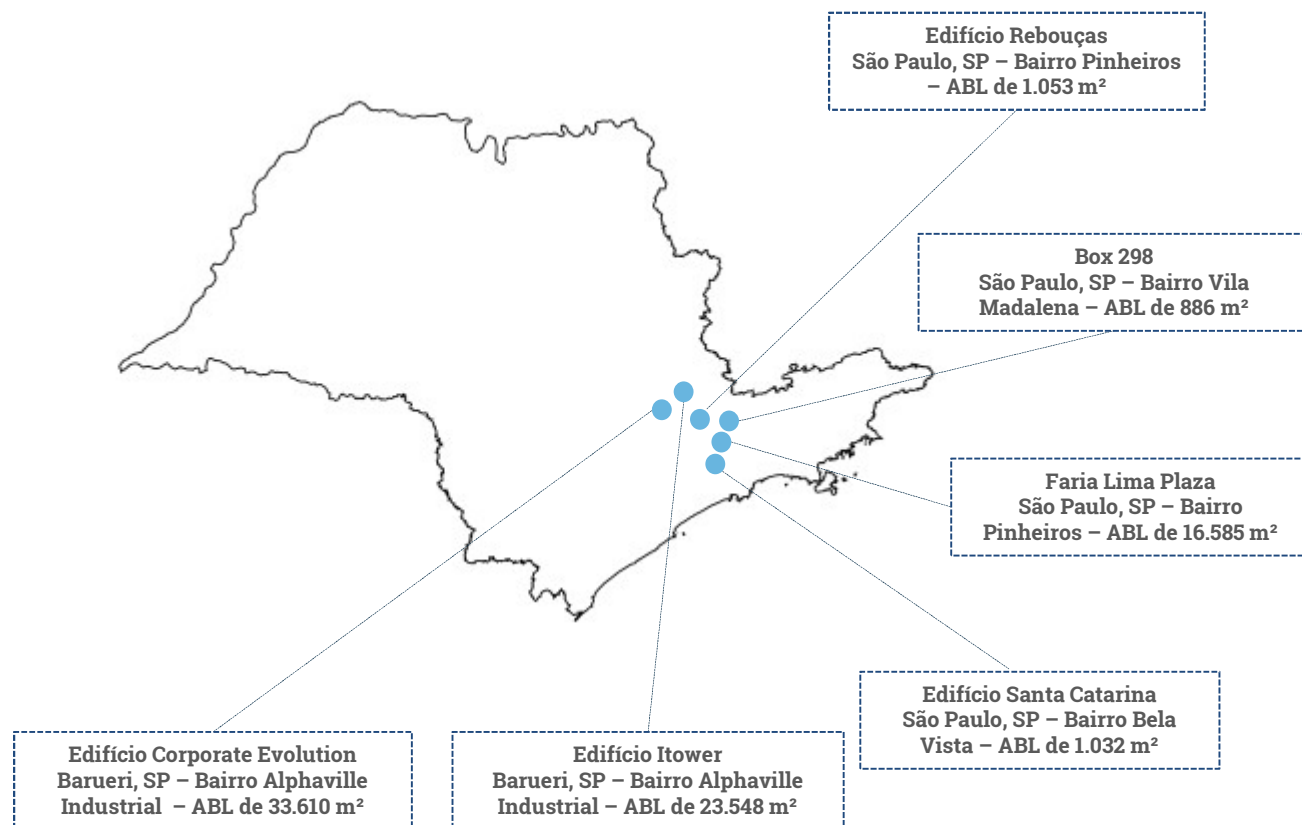
Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada (% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

Empreendimentos realizados	5	Contratos de locação*	13
Empreendimentos em construção	1	Vacância física	49%
		Inadimplência	0%
Área Bruta Locável**	76.714		

*Foi considerado para fins de "contratos de locação" o Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado no âmbito da aquisição do FL Plaza, visto que ele prevê o pagamento pelo vendedor de prêmios de locação (cfe. detalhado no Fato Relevante de 21/12/2020).

**Inclui a fração ideal de 40,0% do FL Plaza.

Obrigações do Fundo

Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI - Itower *	ISEC	20L0456514	116,99	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal *
CRI - Itower **	ISEC	20L0456719	52,38	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal **
CRI - Evolution ***	ISEC	21F0097589	164,77	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ***

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo a pagar (R\$'MM)	Emissão	Prazo (****)	Vcto.	Periodicidade
SPA - Itower	HSI V Real Estate - FIP	7,24	dez/20	1 ano	dez/22	Mensal

(*) (**) As séries serão pagas no prazo de 180 meses, com a primeira parcela, a qual inclui amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros, vencendo no 25º mês, a partir de dezembro de 2020, e as demais nos meses subsequentes. As garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

(***) A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 primeiros meses. As garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

(****) O saldo de R\$ 7,24 milhões será pago em 12 vezes e a competência da primeira parcela será em dez/21. O Fundo já possui esse valor em caixa.

Observação adicional: conforme Fatos Relevantes publicados em 18/12/2020 e em 17/06/2021, existem condições precedentes e suspensivas a serem cumpridas pelo Vendedor do FL Plaza que, após o seu cumprimento, ensejará a obrigação do Fundo de liquidar o saldo restante do preço do FL Plaza no valor de R\$ 246.754.940,63, dos quais R\$ 150.000.000,00 correspondem a uma emissão de CRI (IF 21F0097247), com as seguintes características: prazo de 5 anos a contar de 16/06/2021, taxa remuneratória de IPCA+5,50% a.a., carência de 36 meses de juros remuneratórios e atualização monetária e o vencimento do principal é em 20/05/2026 (*bullet*).

Detalhamento dos Contratos de Locação

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	9.800 m²	31, 25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	12,8%
Elopar	SP	Barueri	867 m²	1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	1,1%
Vago	SP	Barueri	1.767 m²	29	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	28	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	27	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m²	26	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	20	-	-	-	-	-	2,3%
SGS	SP	Barueri	1.734 m²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IGP-M	jan/26	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	18	-	-	-	-	-	2,3%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m²	17	Saúde	Típico	Outubro	IGP-M	jun/26	2,3%
DHL	SP	Barueri	867 m²	1503 e 1501	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/24	1,1%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1504 e 1502	-	-	-	-	-	1,1%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m²	13	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.301 m²	1203, 1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.145 m²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,5%
Vago	SP	Barueri	867 m²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,1%
Stefanini	SP	Barueri	434 m²	1204	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	0,6%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							43,8%
Merck	SP	Barueri	3.798 m²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,0%
HP	SP	Barueri	3.038 m²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,0%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,0%
Vivo	SP	Barueri	1.519 m²	10	Telefonia	Típico	Agosto	IGP-M	jul/26	2,0%
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	1.519 m²	2	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m²	1	-	-	-	-	-	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	IPCA	ago/25	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,0%
Subtotal Ed. Itower			23.548 m²							30,7%
Nubank	SP	São Paulo	1.053 m²	806, 805, 804 e 803	Serviços financeiros	Típico	Outubro	IGP-M	set/23	1,4%
Subtotal Ed. Rebouças			1.053 m²							1,4%
Vago	SP	São Paulo	516 m²	82	-	-	-	-	-	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							78,4%
FL Plaza	SP	São Paulo	16.585 m²	40%	-	-	-	-	-	21,6%
Total dos ativos			76.714 m²							100,0%

* Contrato vigente por prazo indeterminado.

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 41.463,63 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.



Fotos do Edifício FL Plaza

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. 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 FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. 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, publicidade, 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 SÃO 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. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br.



Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI:

ri@xpasset.com.br

www.xpasset.com.br/xpproperties

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br