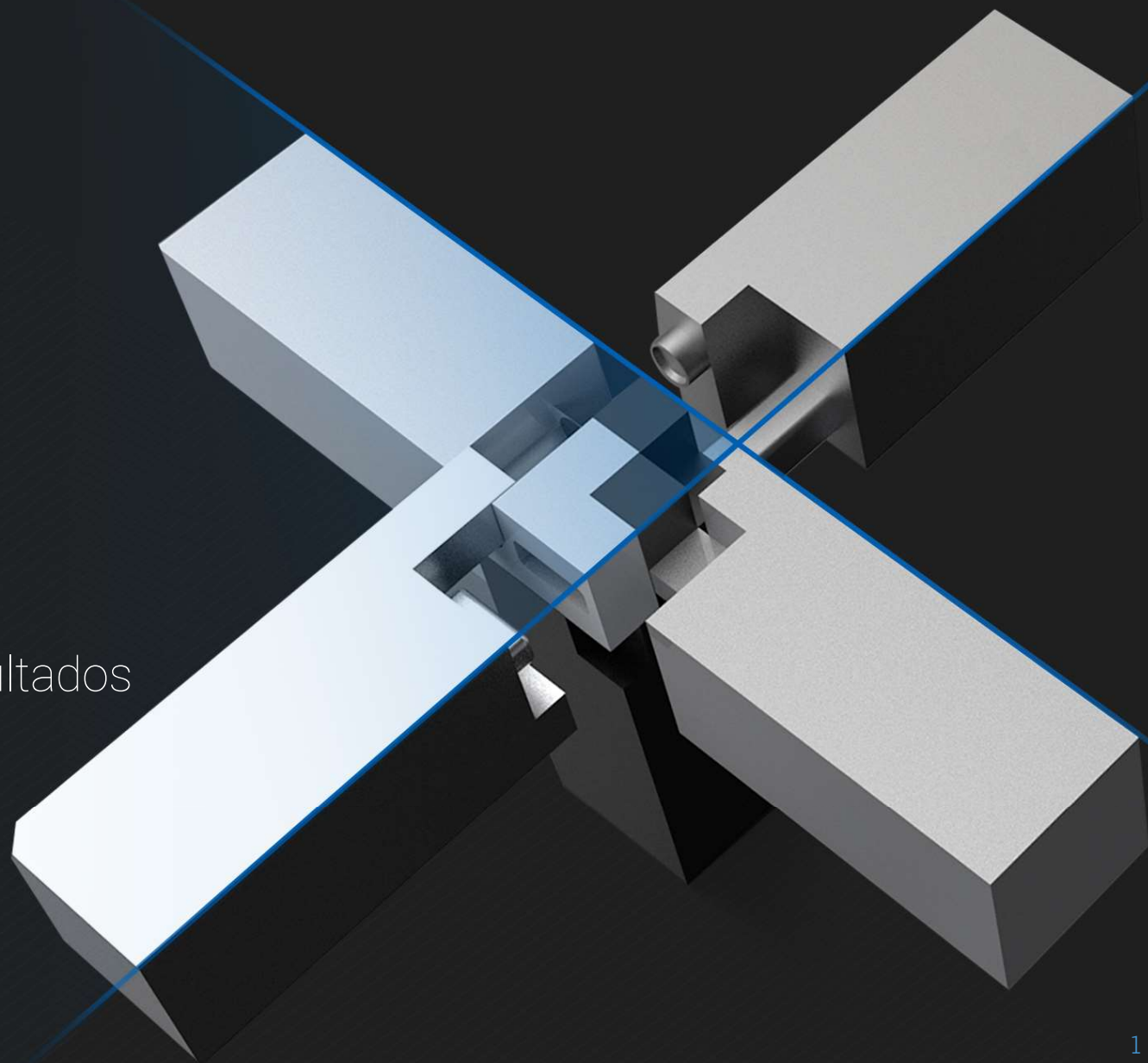




asset
management

Apresentação Trimestral de Resultados

XP Properties FII
4º Trimestre de 2021



Carta do Gestor



Carta do Gestor



Desempenho do 4º trimestre de 2021

O último trimestre de 2021 foi marcado por um ambiente macroeconômico e político de maior incerteza em relação ao rumo da economia brasileira e das alianças políticas, dentro de um contexto de forte aceleração da inflação e do ciclo de alta de juros, culminando na revisão pelo Banco Central da estimativa de crescimento do PIB para 4,4%¹ em 2021. O Índice de Confiança Empresarial caiu 2,5² pontos em janeiro de 2022, para 91,6 pontos, menor nível desde abril de 2021. Em relação à pandemia, a variante ômicron trouxe uma piora nos números, principalmente de contágio, o que prejudicou a recuperação econômica a partir de dezembro de 2021 e trouxe novas incertezas no curto prazo. Sobre a inflação, como destacado nas últimas apresentações, denota-se a persistência de seu crescimento, obrigando o COPOM a manter a estratégia de incrementos sucessivos na Taxa Selic, a qual se encontra atualmente no patamar de 10,75% a.a.¹. Por fim, seguem alguns fatores importantes que podem trazer volatilidade ao cenário nacional e internacional: (i) pressão altista no nível geral de preços global e nacional decorrente de restrições sobre as cadeias de produção globais, choques de commodities, choques climáticos no Brasil e aperto monetário de países desenvolvidos; (ii) possíveis efeitos da disseminação da ômicron; (iii) tensão geopolítica entre Rússia, Ucrânia e países membros da Otan; (iv) redução do crescimento econômico no Brasil em virtude da adoção de política monetária contracionista; e (v) corrida presidencial.

No 4T21, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,65/cota em rendimentos, o que equivale a um *dividend yield* anualizado de 9,8% considerando a cota de fechamento de dezembro de 2021 (R\$ 67,50).

Perspectivas

Apesar da taxa de vacância de 46% nos imóveis prontos, decorrente do impacto direto da pandemia e dos regimes de flexibilização da jornada presencial de trabalho, denota-se melhora lenta mas gradativa do setor de lajes corporativas, ilustrada pelas novas locações divulgadas ao longo dos últimos meses no Itower, Santa Catarina e FL Plaza. Neste sentido, a Gestora atua ativamente na prospecção de locatários e conta com o apoio da CBRE e demais parceiros com vistas à redução da vacância do Fundo.

Dentro do contexto destacado acima, apresentamos as principais movimentações de locatários ocorridas nos últimos meses: (i) Em 17/11/2021 o Fundo divulgou³ a locação da totalidade do 8º andar do Edifício Santa Catarina, com ABL de 1.032,30 m², cujo prazo de vigência contratual é de 60 meses a partir de 01/12/2021, para a Ocean Network Express; (ii) Em 09/12/2021 o Fundo divulgou³ a locação das unidades 103 e 104 (equivalente à metade do 1º andar) do Edifício Itower, com ABL de 759,60 m², cujo prazo de vigência contratual é de 60 meses a partir de 01/11/2021, para a Telefônica Cibersegurança.

O time técnico da Gestora acompanha a finalização das obras do FL Plaza, a qual está nos últimos detalhes de cumprimento de checklists civil e de comissionamento. Em paralelo, nos andares ocupados, que já estão liberados para uso, as locatárias realizam obras de arquitetura dos seus escritórios.

Por fim, conforme Fato Relevante publicado em 04/02/22³, os valores justo dos ativos investidos, extraídos dos laudos de avaliação elaborados pela Colliers, foram refletidos na carteira do Fundo, sendo certo que tais documentos ainda serão objeto de apreciação da auditoria independente. O impacto contábil negativo apurado foi resultado, em linhas gerais, da (i) elevação da vacância em Alphaville; (ii) redução dos alugueis praticados no segmento de lajes corporativas, pela pressão baixista de preço provocada pela maior vacância no segmento e (iii) aumento da taxa de desconto em razão da subida da curva de juros.

Destques do Trimestre



Destques do 4º Trimestre de 2021



Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 76.714 m²

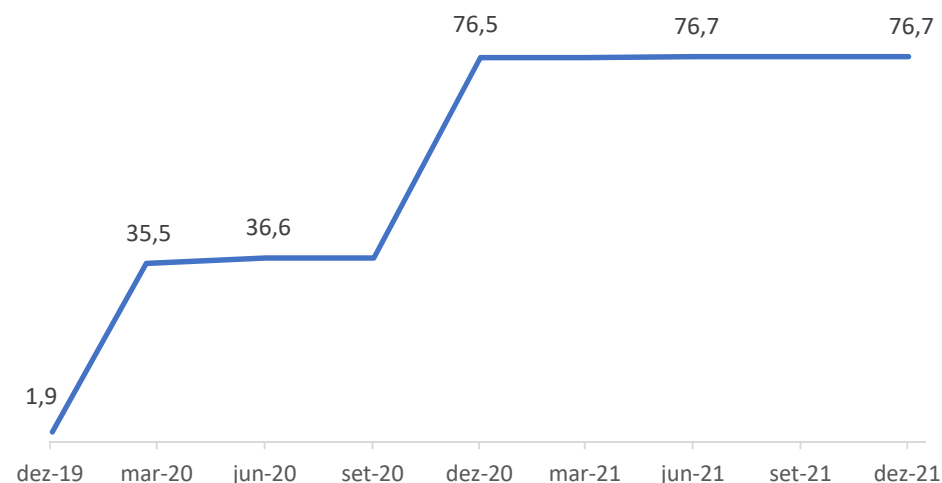
Vacância Física (% da ABL)²: 46%

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

¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo

² A área objeto do prêmio de locação do FL Plaza não foi computada para fins do gráfico destacado

Evolução ABL ('000 m²)



O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2021 com a ABL de 76,7 mil m², distribuída em 5 conjuntos comerciais performados e 1 empreendimento em construção – todos situados no Estado de São Paulo.

Histórico de Aquisições | Eventos



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



- Pagamento parcial para aquisição indireta, por meio de compra de ações, de 40% do FL Plaza em São Paulo/SP
- Emissão de CRI de R\$ 155,8 milhões

- Pagamento parcial do FL Plaza
- Emissão de CRI de R\$ 160,0 milhões

dez/19

jan/20

fev/20

dez/20

jun/21

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

2ª Emissão de Cotas do Fundo no valor de R\$ 235,2 milhões

Aquisição dos cj. comerciais entre o 1º e o 15º pavimento e as unidades 1601 e 1602 do Edifício Itower em Barueri/SP



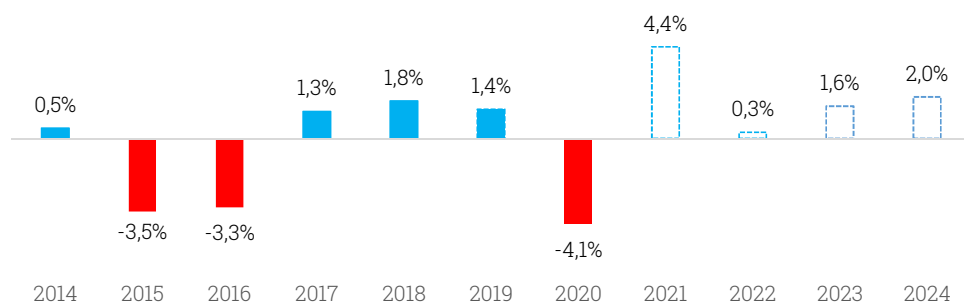
Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico (01/03)

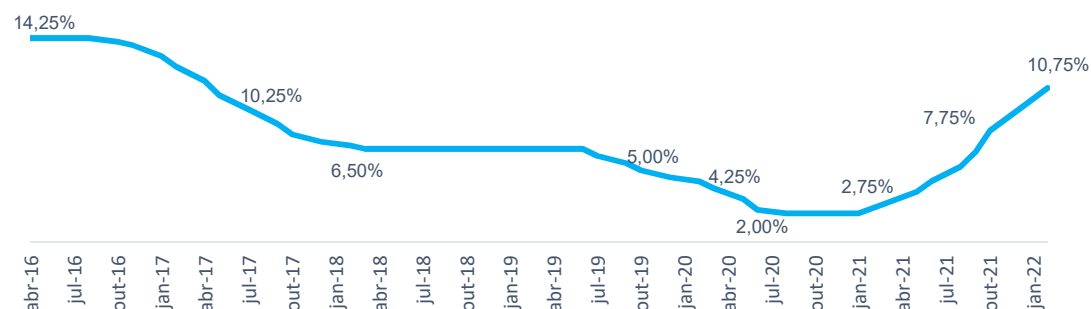


Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- Estresse político, aceleração da inflação e do ciclo de alta de juros marcaram o cenário nacional do segundo semestre, o que acarretou a revisão pelo Banco Central da estimativa de crescimento do PIB para 4,4%² em 2021;
- O relatório Focus atribui a projeção de crescimento do PIB de 0,3% (praticamente um contexto de “estagflação”) para 2022 (i) aos fatores climáticos que poderão prejudicar a safra de grãos esperada para 2022 e, por conseguinte, diminuir a contribuição do setor agrícola para o PIB e (ii) às incertezas que permeiam o ano eleitoral;
- Em adição, seguem alguns fatores importantes e que podem trazer volatilidade ao cenário doméstico e internacional: (i) pressão altista no nível geral de preços global e nacional decorrente de restrições sobre as cadeias de produção globais, choques de commodities, choques climáticos no Brasil e aperto monetário de países desenvolvidos; (ii) possíveis efeitos da disseminação da ômicron; (iii) tensão geopolítica entre Rússia, Ucrânia e países membros da Otan; (iv) redução do crescimento econômico no Brasil em virtude da adoção de política monetária contracionista; e (v) corrida presidencial.

Meta Selic – Histórico²



- A preocupação em relação à inflação persistente levou o Banco Central a manter sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do segundo semestre de 2021 e início de 2022. Vale mencionar que as expectativas de inflação continuam desancoradas – mediana acima do teto da meta em 2022;
- Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia foram os principais fatores que impactaram os índices de preços ao consumidor amplo em 2021;
- A Selic foi novamente majorada na última reunião do COPOM, alcançando 10,75%² – o patamar de 2 dígitos foi atingido pela primeira vez nos últimos 4 anos. A expectativa do time de economistas da XP Asset é que a SELIC seja ajustada para 12% no pico do ciclo.

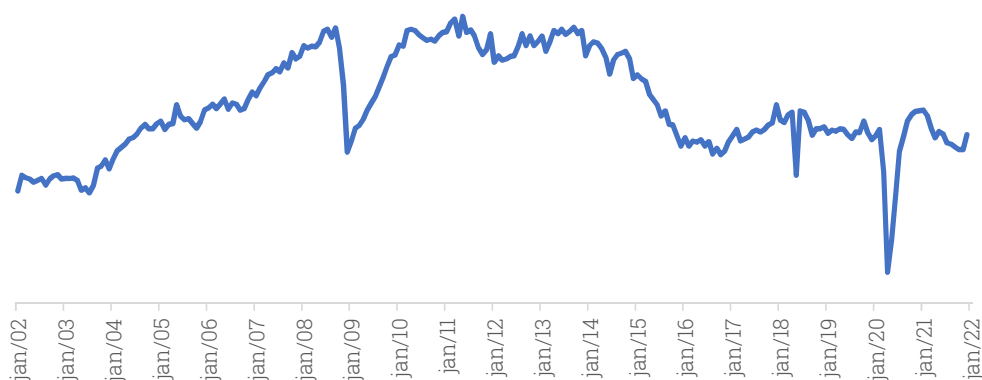
¹ Fonte: De 2014 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 Banco Central do Brasil; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 28/01/2022.

² Fonte: Banco Central do Brasil

Cenário Macroeconômico (02/03)

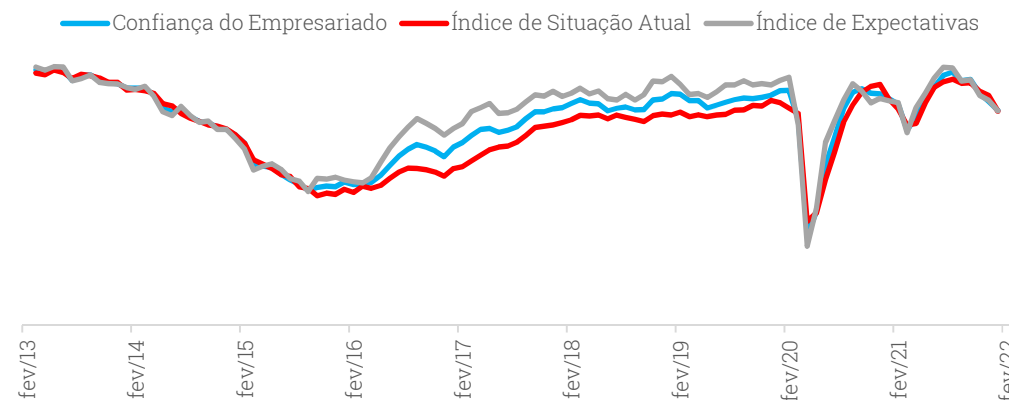


Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- Em dezembro de 2021, a produção industrial cresceu 2,9% em relação a novembro, sendo o primeiro resultado positivo após seis meses de variação negativa/nula. Contudo, é necessário levar em consideração aspectos relacionados à base de comparação (ou seja, o exercício do ano anterior). A produção industrial de 2020 foi substancialmente impactada pela pandemia;
- O crescimento exíguo demonstra que o setor industrial praticamente não esbanjou reação, sofrendo ainda com os impactos da pandemia (que ainda persiste), como, por exemplo, os choques de oferta / escalada da inflação na cadeia de produção e a retração da atividade econômica.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



- O Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,5 pontos em janeiro de 2022, para 91,6 pontos, menor nível desde abril de 2021;
- Na métrica de médias móveis trimestrais, o indicador recuou 3,0 pontos, quarta queda seguida;
- O primeiro mês de 2022 foi marcado pelo recuo da confiança de todos os setores (Indústria, Serviços, Comércio e Construção), aprofundando a tendência observada nos meses anteriores;
- A disseminação da variante ômicron e o ciclo de alta de juros foram as principais causas para este movimento.

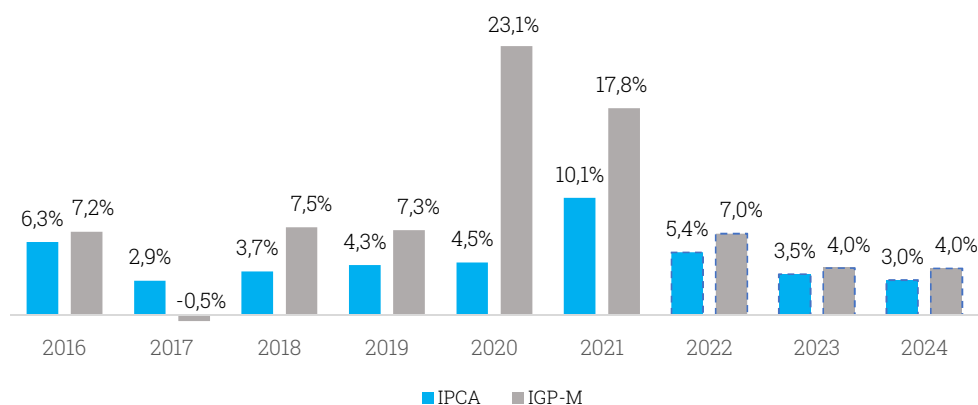
¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

Cenário Macroeconômico (03/03)

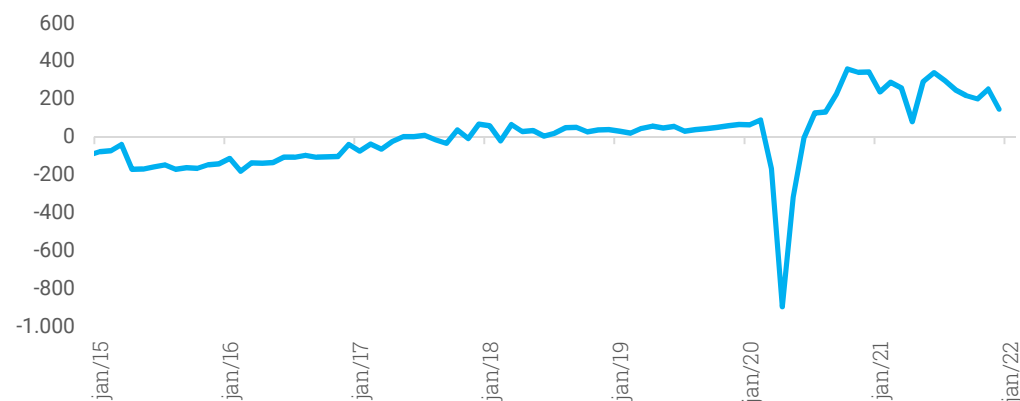


Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Aceleração da inflação continua um tema de preocupação sobre a economia mundial e brasileira;
- Restrições sobre as cadeias de produção globais, choques de commodities, supervalorização cambial e choques climáticos no Brasil afetaram severamente o nível geral de preços da economia e transfiguraram o efeito transitório em persistente;
- Tensões envolvendo a Rússia, a Ucrânia e demais países do Ocidente e apertos monetários nos Estados Unidos e Europa devem contribuir para que suas moedas continuem fortes, sobretudo o dólar;
- O time de economistas da XP Asset projetou IPCA na casa de 5,6% e IGP-M de 8,0% para 2022.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o mês de dezembro teve um saldo negativo de 265 mil vagas formais, abaixo da expectativa do mercado e indicando desaceleração;
- O setor de Comércio foi o único que registrou alta na criação de empregos formais no mês de dezembro; entretanto, é necessário levar em consideração o incremento sazonal e transitório decorrente do Natal;
- No balanço geral do ano de 2021, o Brasil criou 2,73 milhões de vagas com carteira assinada.

¹ Fonte: De 2016 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 28/01/2022

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo



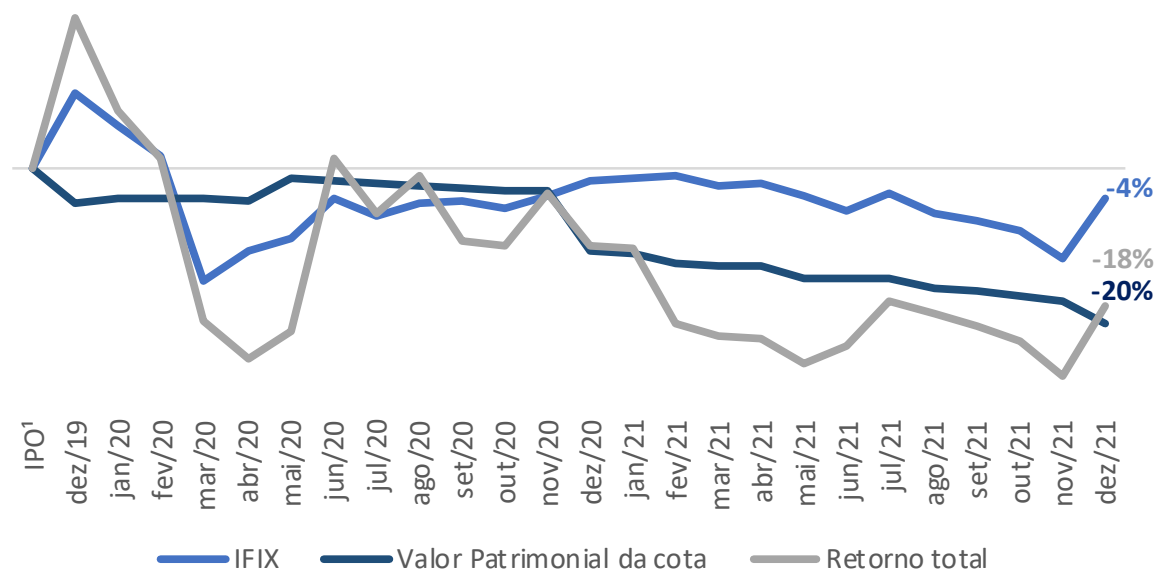
Fluxo Financeiro (R\$)	1T21	2T21	3T21	4T21	12 meses
Receitas	14.390.189	11.137.323	14.630.520	16.017.313	56.175.345
Receita de Locação	13.641.084	10.890.330	14.301.644	15.504.326	54.337.384
Receita FII	675.327	98.268	98.268	101.117	972.981
Receita LCI e Renda Fixa	73.779	148.724	230.608	411.870	864.981
Despesas	-1.928.169	-2.424.815	-2.374.212	-3.852.249	-10.579.445
Despesas Operacionais	-1.928.169	-2.424.815	-2.374.212	-3.852.249	-10.579.445
Fundo de Reserva	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	12.462.021	8.712.508	12.256.308	12.165.064	45.595.900
Rendimento Distribuído	10.535.286	10.535.286	12.071.682	12.071.682	45.213.937
Resultado por Cota	1,70	1,19	1,68	1,66	6,23
Rendimento por Cota	1,44	1,44	1,65	1,65	6,18
Distribuição média / cota	0,48	0,48	0,55	0,55	0,52
% Distribuição	85%	121%	98%	99%	99%
Quantidade de Cotas no Fechamento	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171	7.316.171

¹ Ao longo de 2021, o Fundo reteve o máximo de caixa para equilibrar o resultado financeiro. Com o avanço da vacinação e com as novas locações, a partir de outubro, o Fundo equalizou os pagamentos de condomínio e prestadores de serviços, fazendo com que as despesas aumentassem de forma pontual e não-recorrente no 4T2021.

Resultado do Fundo



Variação Histórica da Cota – XP Properties FII e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação desde IPO	-18%	-4%	-20%

¹IPO em 05/12/19

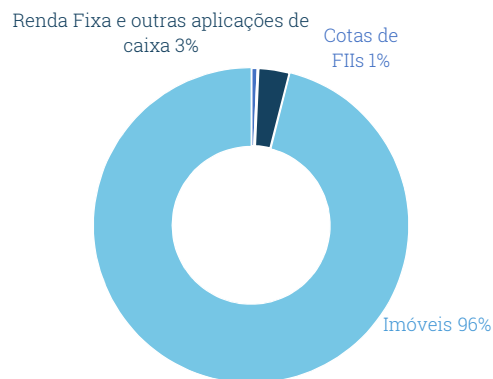
Fonte: Fundos.Net | Escriturador I B3 | XP Asset Management

Indicadores Operacionais

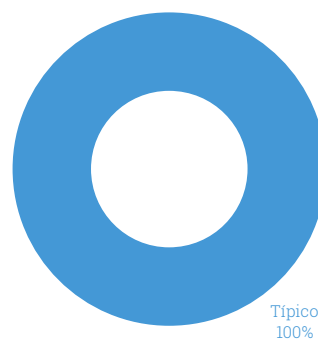


Indicadores Operacionais

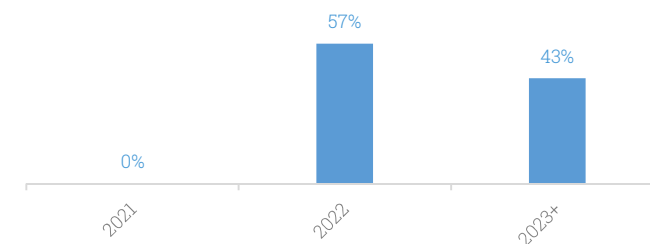
Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



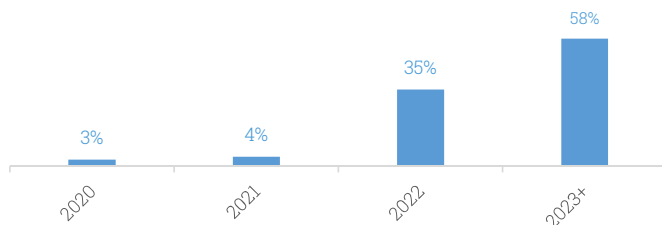
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)

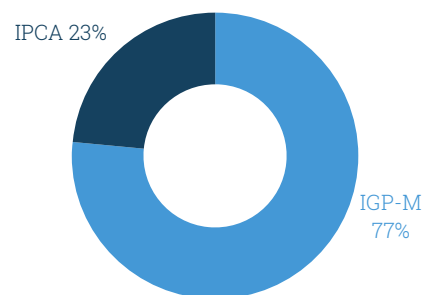


Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)

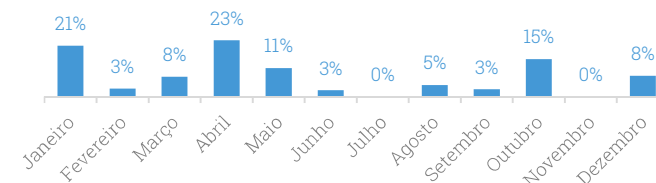


O campo selecionado é composto por contratos que são elegíveis para revisional (+ de 3 anos).

Índice de Reajuste (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)



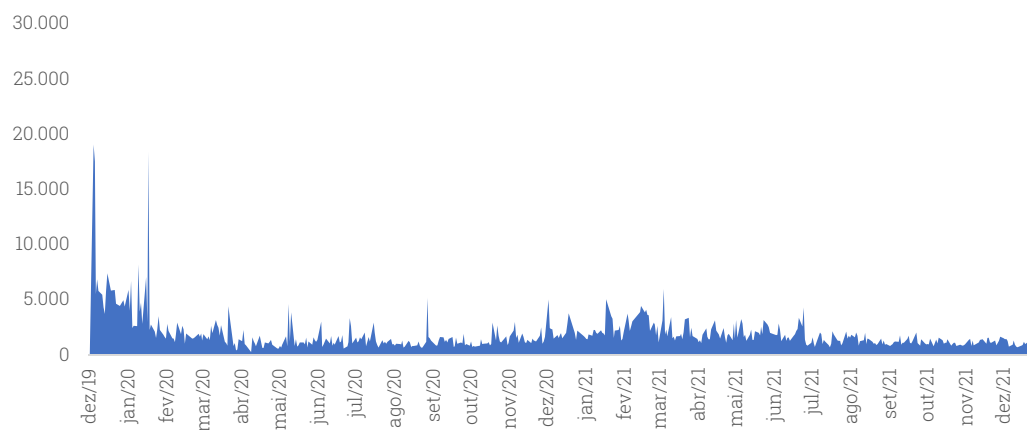
Mercado de Capitais



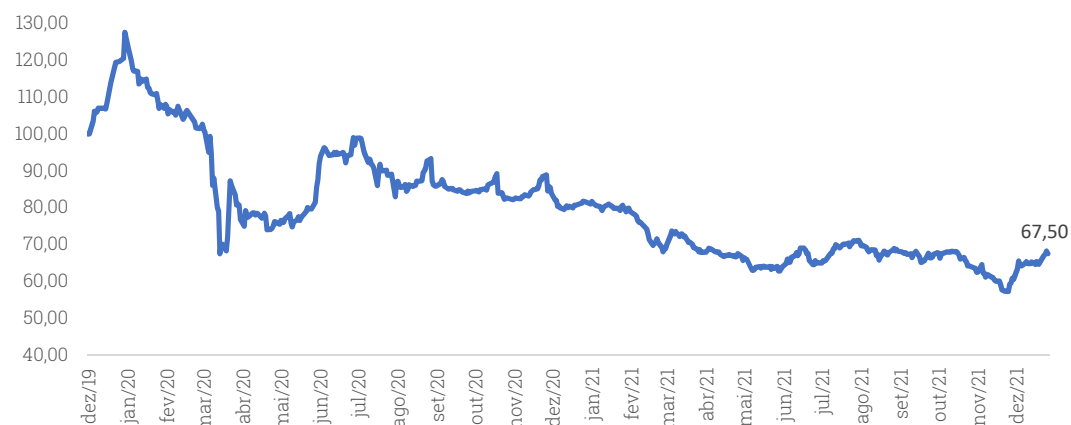
Performance da Cota



Volume Diário de Negociação (R\$'000)



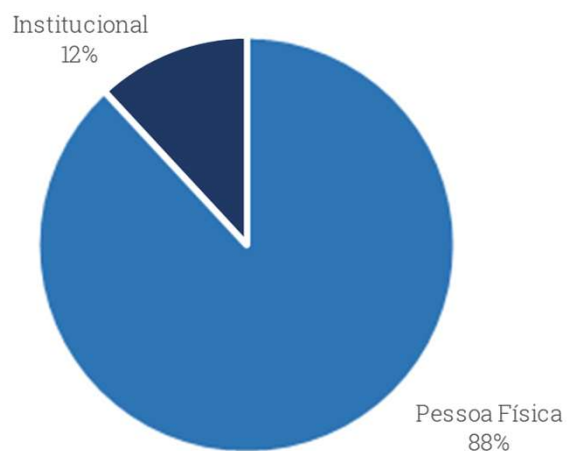
Cotação XPPR11 (R\$/cota)



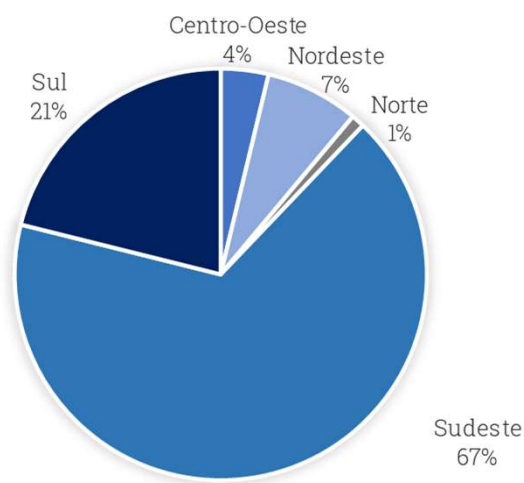
No 4T21, o volume médio diário de negociação na B3 foi de R\$ 1,1 milhão e o volume total negociado foi de R\$ 69 milhões, o que representa uma queda de aproximadamente 12% em relação ao volume médio diário negociado no trimestre anterior. O valor de mercado da cota fechou o trimestre em R\$ 67,50, cerca de 18% inferior ao valor da cota patrimonial.

Base de Cotistas

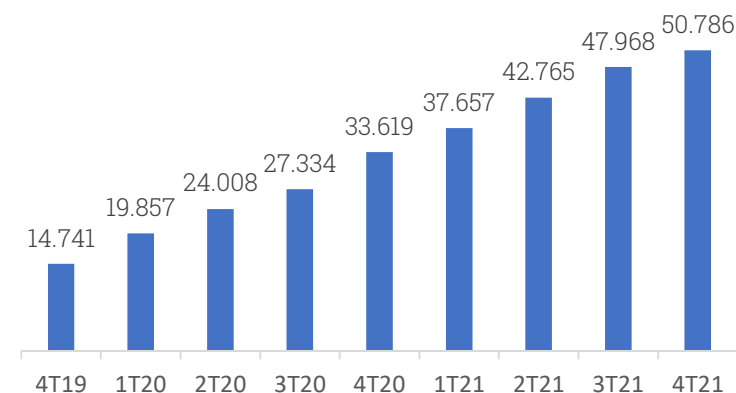
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



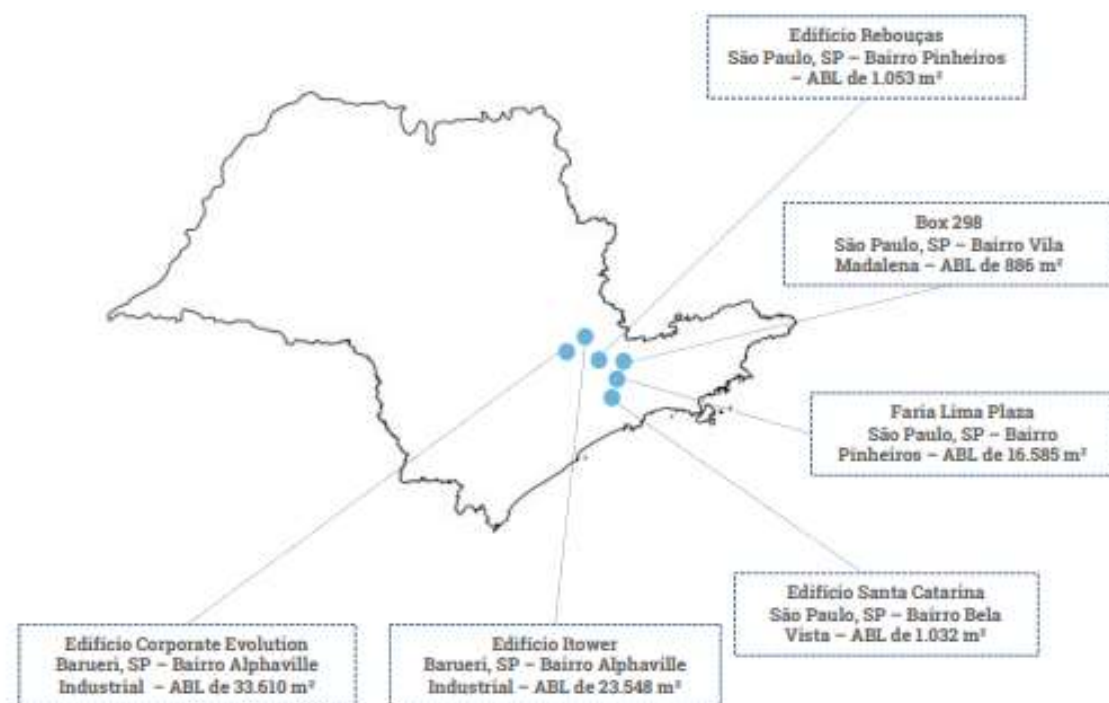
O Fundo encerrou o 4T21 com 50.786 cotistas, o que refletiu um aumento de 6% na base de investidores em relação ao trimestre anterior. A maior concentração, em termos de perfil, é de Pessoa Física, que representa 88,0% do valor de mercado do Fundo.

Sobre o XP Properties



Diversificação – 4T21

Diversificação Geográfica



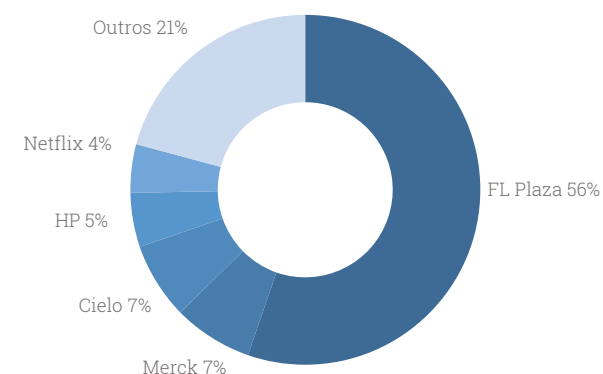
Resumo

Empreendimentos realizados	5	Contratos de locação*	13
Empreendimentos em construção	1	Vacância física	46%
		Inadimplência	0%
Área Bruta Locável**	76.714		

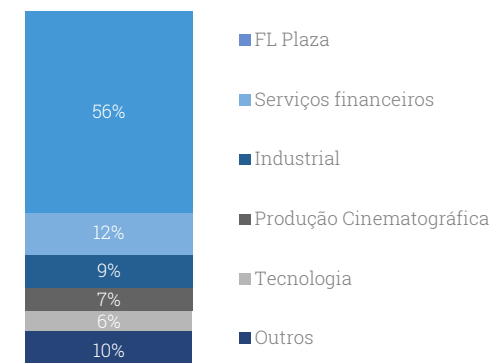
*Foi considerado para fins de "contratos de locação" o Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado no âmbito da aquisição do FL Plaza, visto que ele prevê o pagamento pelo vendedor de prêmios de locação (cfe. detalhado no Fato Relevante de 21/12/2020).

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

Locatários (% da receita imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Imóveis Performados

São Paulo, SP



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



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



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



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



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

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 estão em fase final de checklist de entrega, com os locatários em paralelo já realizando obras de arquitetura nos andares liberados. 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

Obrigações do Fundo



Obrigações (i)	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – Itower ¹	ISEC	20L0456514	122,82	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal ¹
CRI – Itower ²	ISEC	20L0456719	53,94	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal ²
CRI – Evolution ³	ISEC	21F0097589	174,51	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% (a.a)	mai/36	Mensal ³
Total			351,27					

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

^{1 2} 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.

³ 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.

⁴ 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*).

Fonte: XP Asset Management

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.

Disclaimer



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 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. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: <https://www.xpasset.com.br/xpproperties/>

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.



Fale com o RI: ri@xpasset.com.br