



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\$ 627.324.286

Número de Cotistas:

40.876

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 2021 foi declarada a distribuição de R\$ 0,48/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPPR11 em 31/05/2021, que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,0% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R\$ 64,00/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 15/06/2021.

No mercado secundário, a cota negociada com o *ticker* XPPR11 teve um volume de negociação de R\$ 44,4 milhões, com média diária de R\$ 2,1 milhões, ou seja, um aumento de 17% em relação à média diária do mês anterior, revertendo dessa forma a queda sequencial dos últimos meses.

No mês o principal evento que impactou o resultado recorrente do Fundo foi o recebimento da primeira parcela da multa de rescisão parcial da Cielo, conforme fluxo estabelecido no fato relevante divulgado no dia 26/03/21.

Reforçamos que apesar do impacto da pandemia no setor de escritórios, com os avanços no programa de vacinação e a flexibilização das políticas de isolamento social, notamos aumento gradativo na quantidade de consultas por espaços vagos no portfólio e também de visitas aos imóveis. Nesse sentido, a Gestora intensificou os esforços junto à CBRE para prospectar locatários e, por conseguinte, reduzir a vacância do Fundo.

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

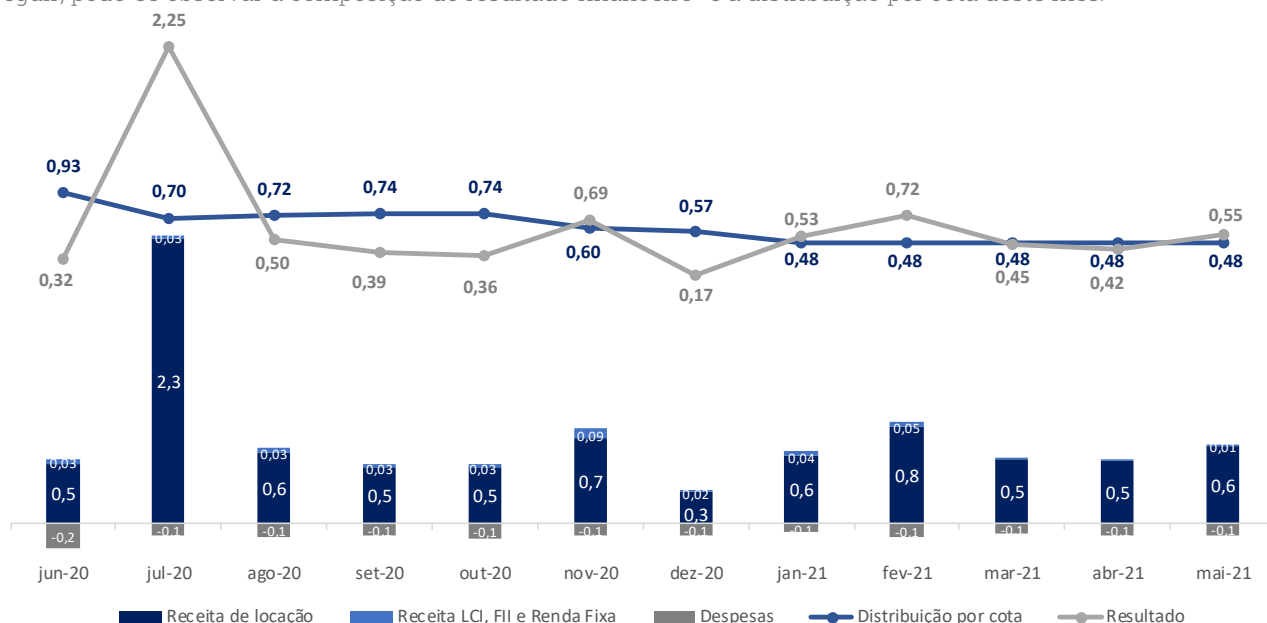
Distribuição de Rendimentos

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\$)	mai-21	2021	12 meses
Receitas¹	4.676.234	22.846.849	47.460.445
Receita de Locação	4.584.737	21.967.464	45.373.295
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	32.756	740.839	1.574.254
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	58.740	138.545	512.896
Despesas²	-678.896	-3.322.133	-7.147.323
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-678.896	-3.322.133	-7.147.323
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	3.997.338	19.524.716	40.313.122
Rendimento distribuído	3.511.762	17.558.810	40.866.628
Distribuição média por cota³	0,48	0,48	0,62

(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.

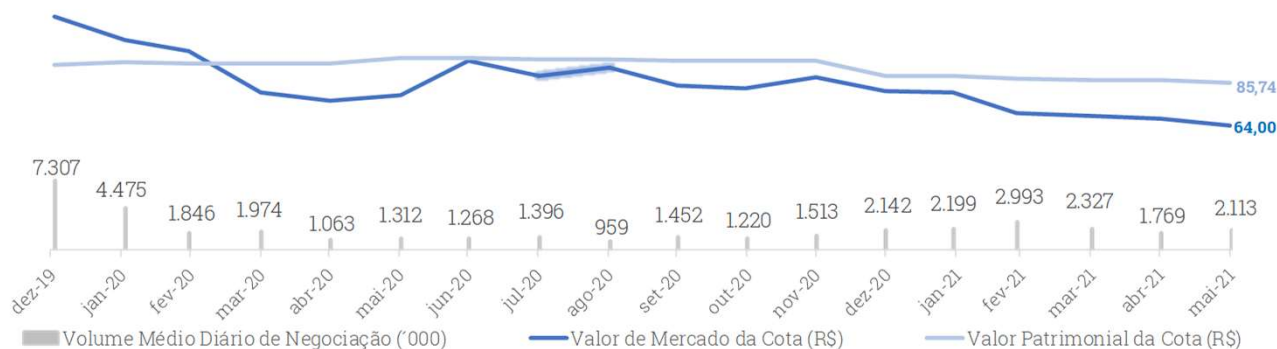
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



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:



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 690.109 cotas no período, movimentando um volume de R\$ 44,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,1 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 64,00 por cota.

XP Properties FII	mai-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	44.367.965	228.911.377	395.127.226
Negociações (qtd. cotas)	690.109	3.198.503	4.942.085
Giro (% do total de cotas)	9,5%	48,9%	84,4%
Valor de mercado (R\$)			468.234.944,00
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.

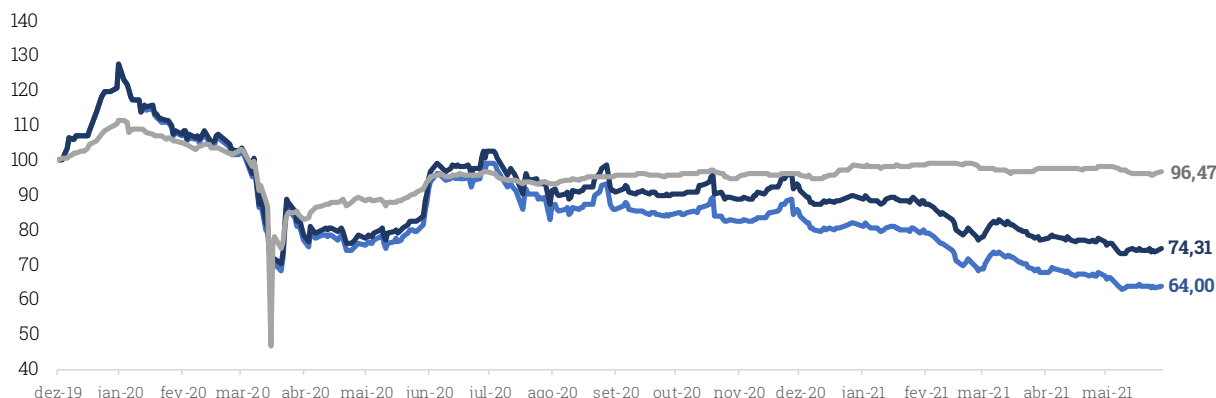
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Properties FII (em R\$)	mai-21 ⁵	2021 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido⁸	627.324.286	645.237.462	531.286.682
Valor Patrimonial da Cota	85,74	88,19	93,83
Valor Mercado da Cota	64,00	71,38	82,28
Resultado de capital bruto	-3,90%	-18,40%	-10,87%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-	-	-
Retorno Total Bruto	-4,47%	-18,58%	-9,97%
IFIX	-1,57%	-1,88%	6,22%
Diferença vs IFIX	-2,90%	-16,70%	-16,19%

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 "mai-21", "2021" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "mai-21", em 30/12/20 para "2021", em 29/05/20 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/05/21.

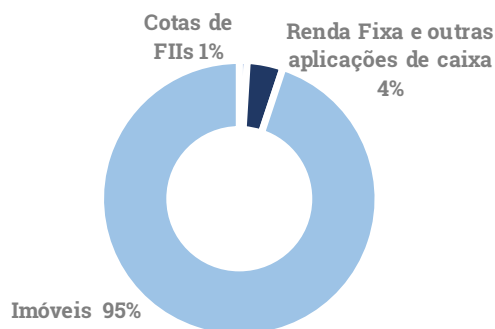
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:



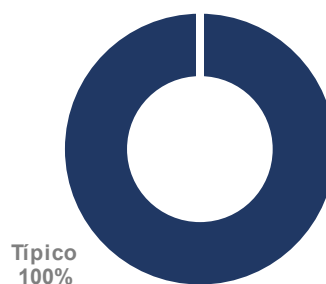
Portfolio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management.

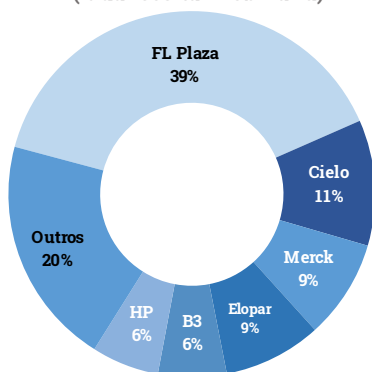
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management.

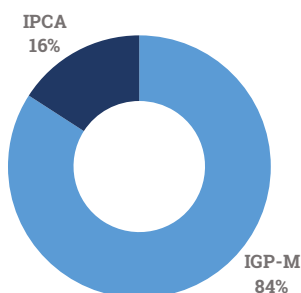
Portfólio

Locatários (% da receita imobiliária)



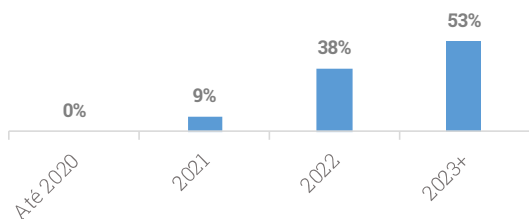
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos* (% da receita imobiliária)



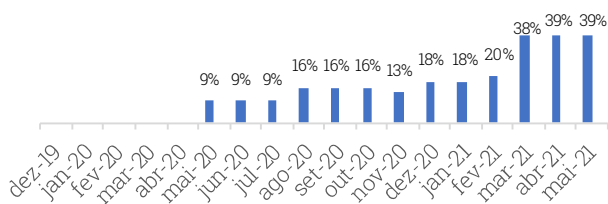
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância* (% da área bruta locável)

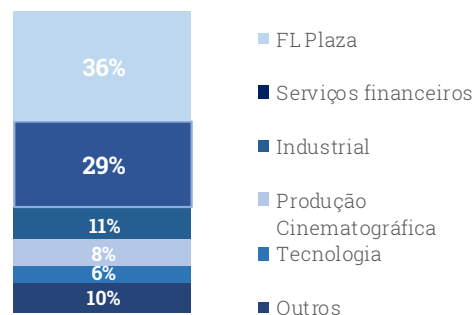


*A área objeto do prêmio de locação do FL Plaza não foi computada para fins do gráfico destacado.

Fonte: XP Asset Management

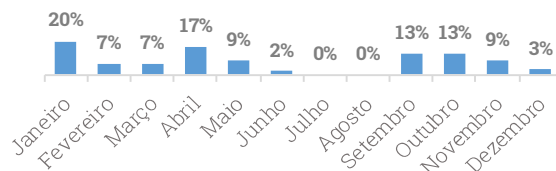
www.xpasset.com.br/xpproperties
Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



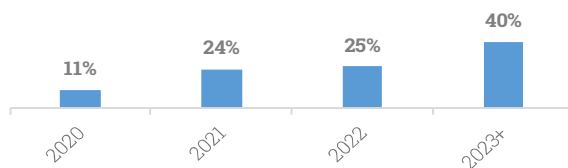
Fonte: XP Asset Management

Atualização Inflacionária dos contratos* (% da receita imobiliária)



Fonte: XP Asset Management

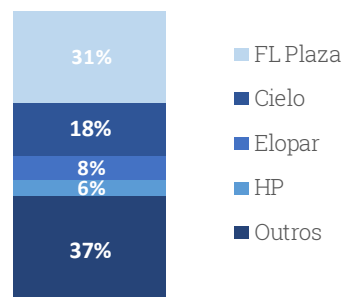
Revisão dos contratos* (% da receita imobiliária)



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.

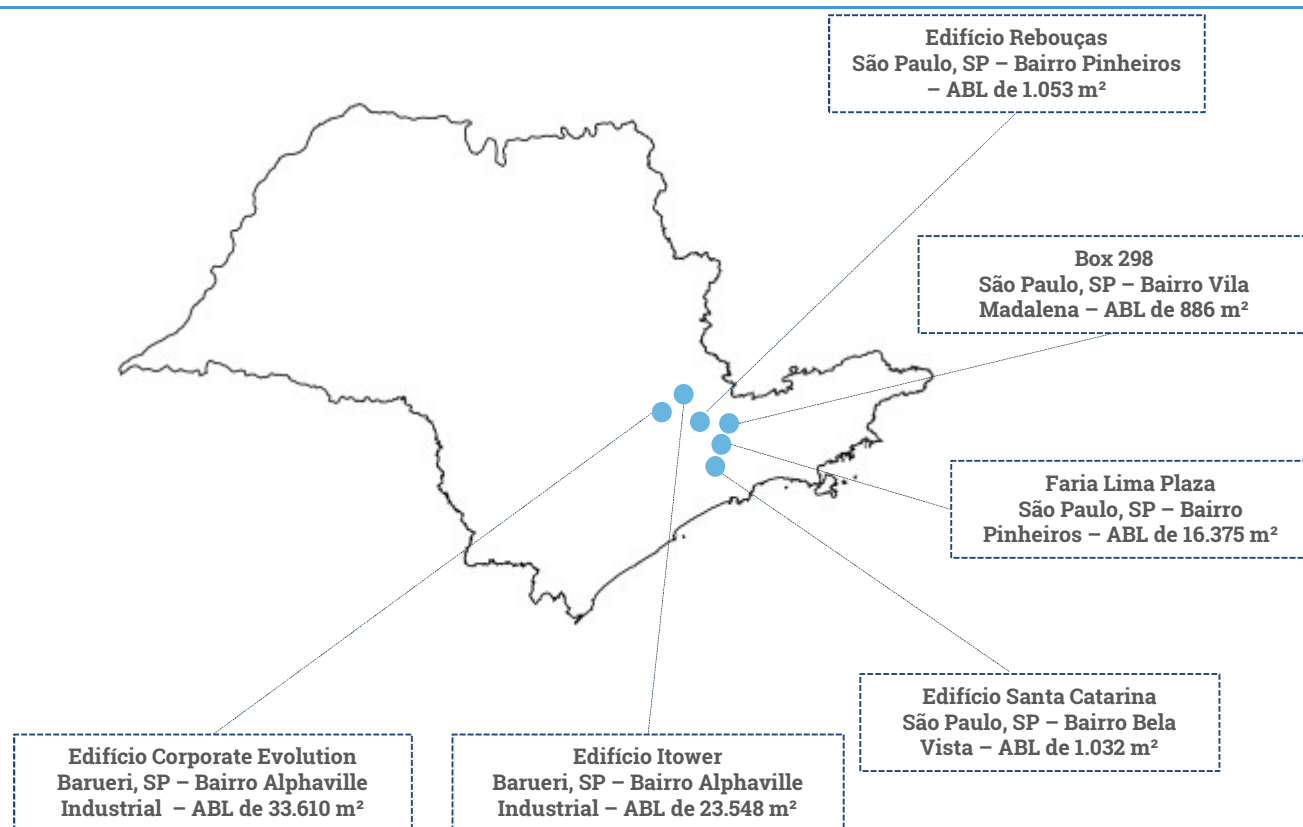
Fonte: XP Asset Management

Composição física consolidada (% da área bruta locável)



Fonte: XP Asset Management

Resumo do Portfólio em ABL



Resumo

Empreendimentos realizados	5	Contratos de locação*	15
Empreendimentos em construção	1	Vacância física	39%
		Inadimplência	0%
Área Bruta Locável**	76.504		

*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	Aquisição	Indexador	Vcto.	Periodicidade de Pagamento
CRI - Itower *	ISEC	20L0456514	112,70	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% (a.a)	dez/35	Mensal *
CRI - Itower **	ISEC	20L0456719	51,51	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal **

Obrigações (ii)	Vendedor	Saldo a pagar (R\$'MM)	Aquisição	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 do 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 detém esse valor em caixa.

Observação adicional: o Saldo do Preço a Pagar do FL Plaza, conforme Fato Relevante publicado em 18/12/2020, não foi incluído na tabela acima em razão das condições precedentes a serem cumpridas pela Vendedora, bem como devido a outros dispositivos contratuais que proporcionam ao fundo flexibilidade no pagamento das demais parcelas de preço.

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 m ²	31, 25, 24, 23, 22 e 21	Serviços financeiros	Típico	Janeiro	IPCA	jan/29	12,8%
Elopar	SP	Barueri	4.335 m ²	20, 18, 1602 e 1601	Serviços financeiros	Típico	Setembro	IGP-M	nov/24	5,7%
Vago	SP	Barueri	1.767 m ²	29	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	28	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	27	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.764 m ²	26	-	-	-	-	-	2,3%
SGS	SP	Barueri	1.734 m ²	19	Industrial	Típico	Janeiro	IGP-M	jan/26	2,3%
Qualicorp	SP	Barueri	1.734 m ²	17	Saúde	Típico	Outubro	IGP-M	out/24	2,3%
DHL	SP	Barueri	1.734 m ²	15	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	jul/21	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	14	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.734 m ²	13	-	-	-	-	-	2,3%
Vago	SP	Barueri	1.301 m ²	1203, 1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,7%
Vago	SP	Barueri	1.145 m ²	3002 e 3001	-	-	-	-	-	1,5%
Vago	SP	Barueri	867 m ²	1604 e 1603	-	-	-	-	-	1,1%
Stefanini	SP	Barueri	434 m ²	1204	Tecnologia	Típico	Fevereiro	IGP-M	dez/25	0,6%
Subtotal Ed. Evolution			33.610 m²							43,9%
Merck	SP	Barueri	3.798 m ²	7, 6, 504 e 503	Industrial	Típico	Abril	IGP-M	mar/27	5,0%
HP	SP	Barueri	3.038 m ²	9-8	Tecnologia	Típico	Maio	IGP-M	abr/25	4,0%
Netflix	SP	Barueri	3.038 m ²	14 e 13	Produção Cinematográfica	Típico	Abril	IGP-M	nov/23	4,0%
B3	SP	Barueri	3.038 m ²	2 e 1	Serviços financeiros	Típico	Novembro	IGP-M	mai/21	4,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	10	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	15	-	-	-	-	-	2,0%
Vago	SP	Barueri	1.519 m ²	11	-	-	-	-	-	2,0%
Los Gatos	SP	Barueri	1.519 m ²	3	Produção Cinematográfica	Típico	Março	IGP-M	jan/24	2,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	1602 e 1601	-	-	-	-	-	1,0%
Diase*	SP	Barueri	760 m ²	1204 e 1203	Construção Civil	Típico	Março	IGP-M	set/19	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	1202 e 1201	-	-	-	-	-	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	502 e 501	-	-	-	-	-	1,0%
Kantar	SP	Barueri	760 m ²	404 e 403	Consultoria	Típico	Setembro	IGP-M	ago/25	1,0%
Vago	SP	Barueri	760 m ²	402 e 401	-	-	-	-	-	1,0%
Subtotal Ed. Itower			23.548 m²							30,8%
Nubank	SP	São Paulo	1.053 m ²	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 m ²	82	-	-	-	-	-	0,7%
Vago	SP	São Paulo	516 m ²	81	-	-	-	-	-	0,7%
Subtotal Ed. Santa Catarina			1.032 m²							1,3%
Vago	SP	São Paulo	886 m ²	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 m ²	40%	-	-	-	-	-	21,4%
Total dos ativos			76.504 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 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

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. 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