

**XP Properties Fundo de Investimento
Imobiliário – FII**

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações contábeis no exercício findo
em 31 de dezembro de 2021 e 2020.**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento e controladas

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5, a propriedade para investimento e investimento em controladas no montante de R\$ 917.324 mil, que representa 157,31% do patrimônio líquido, que é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento e controladas foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento e controladas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo nas notas explicativas 9 e 16 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

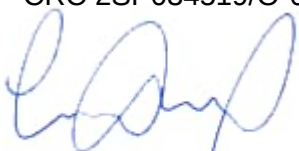
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL	PASSIVO	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL
Ativo circulante	30.941	5,30	47.042	7,34	Circulante	11.707	2,01	23.251	3,63
Caixa e Equivalentes de Caixa	89	0	421	0,06	Taxa de administração	411	0,07	629	0,10
Disponibilidades	82	0,01	414	0,06	Auditoria a Pagar	30	0,01	30	-
Caixa de Liquidação - SPE's	7	-	7	-	Distribuição de Dividendos a Pagar	4.024	0,69	4.170	0,65
					Obrigações com CRI	-	-	10.348	1,62
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	21.992	3,77	32.810	5,12	Gastos com a emissão de cotas	-	-	829	0,13
Títulos e valores imobiliários					Obrigações por Aquisição de Participação Societária	7.242	1,24	7.242	1,13
Cotas de fundos de investimento					Outros valores a pagar	-	-	3	-
Fundo de investimento renda fixa	21.992	3,77	32.810	5,12					
					Não Circulante	353.793	60,60	145.157	22,66
Outras Contas a Receber	399	0,07	888	0,14	Obrigações com CRI	353.507	60,55	144.871	22,62
					Caução Recebido - Fiança Unidades	286	0,05	286	0,04
Ativos financeiros de natureza imobiliária	8.461	1,45	12.923	2,02					
Títulos e valores imobiliários					PATRIMÔNIO LÍQUIDO	583.857	100,00	640.351	100,00
Cotas de fundos de investimento									
Fundo de investimento Imobiliário	5.176	0,89	12.923	2,02	Cotas integralizadas	667.397	114,31	667.397	104,23
					(-) Gastos na emissão de cotas	(19.051)	(3,26)	(18.606)	(2,91)
Aluguel a Receber	2.773	0,47	-	-	Prejuízos acumulados	(64.489)	(11,05)	(8.440)	(1,32)
Outros Valores a Receber	512	0,09	-	-					
Ativo não circulante	918.417	157,31	761.717	118,95					
Realizável a Longo Prazo									
Fundo de Reserva	1.093	0,19	180	0,03					
Investimentos	917.324	157,12	761.537	118,92					
Adiantamento para Futura Aquisição de Participação	327.424	56,08	154.540	24,13					
Propriedade para Investimento	589.900	101,04	606.997	94,79					
TOTAL DO ATIVO	949.357	162,61	808.759	126,29	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	949.357	162,61	808.759	126,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldo em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	906	1.338
Resultado de cotas de fundos de Renda Fixa	906	1.338
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(1.546)	2.427
Resultado de cotas de fundos Imobiliários	(1.546)	2.427
Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária	(34.659)	-
Despesa com Juros - Obrigação por CRI	(34.659)	-
Resultado com Propriedades de Investimento	30.001	27.040
Receita de Aluguel	54.337	26.756
Recebimento de Multas Contratuais	-	12.000
Ajuste a Valor Justo	(18.822)	(11.427)
Despesa com Manutenção de Imóveis	(221)	-
Despesa com Condomínio	(4.127)	-
Despesa com Água e Energia	(3)	-
Despesa de Comissão por Locação	(1.164)	(289)
Outras receitas / (despesas)	(5.539)	(4.871)
Taxa de administração	(3.789)	(3.953)
Taxa de escrituração	(66)	(19)
Despesas do Sistema Financeiro	(21)	(20)
Taxa de Fiscalização CVM	(51)	(48)
Honorários Advocatícios	(359)	(148)
Auditoria e custódia	(32)	-
Outros Serviços de Terceiros	(341)	(207)
Despesas Tributárias	(660)	(71)
Outras Despesas/Receitas	(221)	(405)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(10.836)	25.934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	Capital Social	Gasto na emissão de cotas	Lucros/Prejuízos Acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>432.000</u>	<u>(17.746)</u>	<u>1.256</u>	<u>415.510</u>
Integralização de cotas no exercício	235.397	-	-	235.397
Gasto na emissão de Cotas	-	(860)	-	(860)
Resultado líquido do exercício	-	-	25.934	25.934
Distribuição de Dividendos	-	-	(35.630)	(35.630)
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>667.397</u>	<u>(18.606)</u>	<u>(8.440)</u>	<u>640.351</u>
Integralização de cotas no período	-	-	-	-
Gasto na emissão de Cotas	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	(10.836)	(10.836)
Gasto na emissão de Cotas	-	(445)	-	(445)
Distribuição de Dividendos	-	-	(45.213)	(45.213)
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>667.397</u>	<u>(19.051)</u>	<u>(64.489)</u>	<u>583.857</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(10.836)	25.934
	-	
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento	18.822	11.427
Variação de ativos		
Fundo de Investimento de Renda Fixa	10.818	343.877
Fundo de Investimento Imobiliário	7.747	(12.923)
Outras Contas a Receber	489	(888)
Aluguel a Receber	(2.773)	-
Fundo de Reserva	(913)	(180)
Outros Valores	(512)	-
Variação de passivos		
Taxa de administração	(218)	331
Auditoria a Pagar	-	30
Distribuição de Dividendos a Pagar	(146)	1.795
Obrigações com CRI	198.290	155.219
Gastos na emissão de Cotas	(829)	5
Outros valores a pagar	(3)	3
Calção Recebido - Fiança Unidades	-	286
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>219.936</u>	<u>524.916</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras	(172.885)	(154.540)
Propriedade para Investimento	(1.725)	(577.300)
Participações em Controladas e Coligadas	-	300.700
Obrigações por aquisição de ativos	-	(292.262)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>(174.610)</u>	<u>(723.402)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	-	235.397
Gasto na emissão de Cotas	(445)	(860)
Distribuição de Dividendos	(45.213)	(35.630)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(45.658)</u>	<u>198.907</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(332)</u>	<u>421</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	421	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>89</u>	<u>421</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(332)</u>	<u>421</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 23 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 4 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, podendo ser prorrogado mediante deliberação de Assembleia Geral de Cotista, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM no 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente, por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil, na exploração comercial de empreendimentos preponderantemente nas áreas de lajes corporativas, educação e hospitais, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"), além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário detentores de direitos reais sobre Imóveis.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

c. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo valor justo, pois os investimentos realizados são propriedades para investimentos precificadas ao valor justo e com o objetivo de auferir renda de aluguel.

d. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R\$ 82 depositados em conta corrente junto ao banco da Vortex e R\$ 7 referente ao valor do caixa da Noctus Empreendimentos e Participações S.A. incorporada pelo Fundo.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil 2021
Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado DI Federal Extra	704.063,6507	4.174	4.174
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Max	<u>16.291.362,4503</u>	<u>17.818</u>	<u>17.818</u>
TOTAL	<u>16.995.426,10</u>	<u>21.992</u>	<u>21.992</u>

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil 2020
Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado DI Federal Extra	373.661,19	2.135	2.135
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI Max	<u>29.382.425,00</u>	<u>30.675</u>	<u>30.675</u>
TOTAL	<u>29.756.086</u>	<u>32.810</u>	<u>32.810</u>

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os fundos classificados como "Renda Fixa" devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:		Valor de custo	Quantidade	Valor contábil 2021	Quantidade	Valor contábil 2020
BRCR11	(a)	6.427	71.209,00	5.176	71.209,00	6.319
BRCR12*	-	-	-	-	9.631,00	865
HGRE11	(b)	-	-	-	11.527,00	1.810
RBRP11	(c)	-	-	-	10.986,00	1.044
VINO11	(d)	-	-	-	45.622,00	2.886
		-	-	-		
TOTAL		6.427	71.209	5.176	148.975	12.923

a) O Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado e o início de suas atividades em 21 de junho de 2007. O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

* Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo também possuía direito de subscrição do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

b) O CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 28 de abril de 2008 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

geral e com prazo de duração indeterminado. O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

c) O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de novembro de 2014, com prazo de duração indeterminado, tendo seu início de atividades em 26 de março de 2015. O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento do fundo.

d) O Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), iniciou suas atividades em 14 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é o investimento, preponderantemente, imóveis e direitos reais sobre imóveis que pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

7 Investimentos

a. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2021 o fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição	Notas	Valor de Custo	Valor Contábil 31.12.2020	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2021
Edifício Itower	(i)	257.897	257.897	1.071	9.632	268.600
Edifício Santa Catarina	(ii)	19.247	17.200	-	1.100	18.300
Condomínio Módulo Rebouças	(iii)	21.868	20.900	-	900	21.800
Edifício Fidalga	(iv)	19.256	11.600	-	(200)	11.400
Edifício Evolution*	(v)	299.504	299.400	654	(30.254)	269.800
TOTAL		617.772	606.997	1.725	(18.822)	589.900

* Em Assembleia Geral Extraordinária realizada pela Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ: 11.3958.823/0001-80) em 10 de janeiro de 2020 foi deliberado e aprovado a: (i) dissolução e liquidação da companhia Noctus Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do artigo 206, inciso I, “c” da Lei das Sociedades por Ações; (ii) nomeação do liquidante; (iii) exame, discussão e votação das demonstrações financeiras e do balanço patrimonial de extinção da companhia; (iv) partilha dos ativos da companhia; (v) extinção da companhia, nos termos dos artigos 216, 1º e 2019, inciso I da Lei das Sociedades por Ações; e (vi) autorização para o liquidante praticar todos os atos necessários para a fiel execução das deliberações da ordem do dia. Na Assembleia também foi aprovada a devolução do ativo disponível ao Fundo, inclusive dos bens imóveis. Dessa forma, foi segregado o valor do Edifício Evolution do valor líquido de caixa da Noctus a receber.

i. Unidades do Edifício Itower

Em 18 de dezembro de 2020 o fundo celebrou o Contrato de Compra e Venda de Ações para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec 2018 II Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.587.763/0001-41 (“REC 2018”), de titularidade da Vendedora, e, por

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

consequente, da totalidade das cotas de emissão da SF250 Participações Societárias Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 39.834.978/0001-94 (“SF250”, e quando em conjunto com a REC 2018, doravante designadas “SPEs iTower”), sendo a REC 2018 titular e legítima proprietária de 100% do capital social da SF250 e do domínio útil das unidades localizadas no 1º ao 15º andares e das unidades n.º 1.601 e 1.602 localizadas no 16ª andar, todas do Subcondomínio Torre, integrante do “Condomínio Iguatemi Alphaville”, situado na Alameda Xingu, n.º 200/350, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objetos da matrículas n.º 161.223 a 161.284, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

O Fundo pagará pela aquisição das ações o valor total de R\$ 255.037, sendo pago no ato o montante de R\$ 247.795, restando um saldo remanescente a pagar de R\$ 7.242 que serão pagos em 12 vezes.

Em 23 de dezembro de 2020 foi devidamente aprovada e implementada a liquidação, dissolução e consequente extinção da REC 2018 II Empreendimentos E Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.587.763/0001-41. Desta forma, na qualidade de sucessor da REC 2018 II Empreendimentos E Participações S.A., o FII tornou-se legítimo titular de 100% das cotas representativas do capital social da SF 250 Participações Societárias Ltda, anteriormente detidas pela REC 2018 II Empreendimentos E Participações S.A.

Em 31 de dezembro de 2021 o fundo tem um saldo a pagar referente a compra do Itower de R\$ 7.242.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo foi de R\$ 268.600 (R\$ 257.897 em 2020).

ii. Unidades do Edifício Santa Catarina

Em 14 de fevereiro de 2020 foi celebrada Escritura de Compra e Venda de conjuntos de escritórios n.º 81 e 82 do Condomínio Santa Catarina, situado na Avenida Paulista, 283, esquina da Rua Teixeira da Silva, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, objeto das matrículas n.ºs 106.685 e 106.686, sendo:

- i. Conjunto de escritório n.º 81 localizado no 8º andar, do Condomínio Santa Catarina, situado na Avenida Paulista, 283, esquina da Rua Teixeira da Silva, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa coberta edificada de 516,150 m² com direito ao uso de 15 vagas na garagem coletiva que deverão

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.

- ii. Conjunto de escritório n.82, localizado no 8º andar do Condomínio Santa Catarina, situado na Avenida Paulista, 283, esquina da Rua Teixeira da Silva, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa coberta edificada de 516,150 m² com direito ao uso de 15 vagas na garagem coletiva que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo foi de R\$ 18.300 (17.200 em 2020).

iii. Condomínio Módulo Rebouças

Em 20 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda de conjuntos comerciais nºs 803, 804, 805 e 806 do Condomínio Módulo Rebouças situados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente, nº 39, objeto das matrículas nºs 98.323, 98.324, 98.325 e 98.326, sendo:

- i. O Escritório 803 localizado no 4º pavimento/jirau do 4º pavimento e cobertura do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente nº 39, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa de 214,150m², área privativa descoberta (laje privativa descoberta) de 161,460m², área comum de 326,622m², área total de 702,232m² e fração ideal de 0,366390, correspondendo-lhe o direito de uso de nove vagas na garagem que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.
- ii. O Escritório 804 localizado no 4º pavimento/jirau do 4º pavimento e cobertura do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente nº 39, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa de 220,630m², área privativa descoberta (laje privativa descoberta) de 182,930m², área comum de 332,011m², área total de 735,571m² e fração ideal de 0,0379940, correspondendo-lhe o direito de uso de nove vagas na garagem que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.
- iii. O Escritório 805 localizado no 4º pavimento/jirau do 4º pavimento e cobertura do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

nº 39, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa de 184,170m², área privativa descoberta (laje privativa descoberta) de 174,610m², área comum de 316,043m², área total de 674,823m² e fração ideal de 0,0339790, correspondendo-lhe o direito de uso de nove (9) vagas na garagem que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.

- iv. O Escritório 806 localizado no 4º pavimento/jirau do 4º pavimento e cobertura do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente nº 39, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa de 206,380m², área privativa descoberta (laje privativa descoberta) de 162,850m², área comum de 320,600m², área total de 689,852m² e fração ideal de 0,0351310, correspondendo-lhe o direito de uso de nove vagas na garagem que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.

Em 20 de dezembro de 2019, foi pago o montante de R\$ 21.231, acrescido de ITBI no valor de R\$ 636.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo foi de R\$ 21.800 (R\$ 20.900 em 2020).

iv. Unidades do Condomínio Edifício Fidalga

Em 20 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda de conjuntos comerciais nºs. 81, 82, 83 e 84 do Condomínio Edifício Fidalga, situados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, nº 298, objeto das matrículas nºs 136.118, 136.119, 136.120 e 136.121, sendo:

- i. O Conjunto nº 81, localizado no 4º e 5º pavimentos do Condomínio “Edifício Box 298”, à Rua Wisard, nº 298, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 282,010m² área comum de 281,212m², incluindo a correspondente a 6 vagas indeterminadas na garagem localizada no 2º, 3º e 4º subsolos, e área total de 563,222m².
- ii. O Conjunto nº 82, localizado no 4º e 5º pavimentos do Condomínio “Edifício Box 298”, à Rua Wisard, nº 298, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 340,100m² área comum de 294,976m², incluindo a correspondente a 6 vagas indeterminadas na garagem localizada no 2º, 3º e 4º subsolos, e área total de 635,076m².

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- iii. O Conjunto nº 83, localizado no 4º e 5º pavimentos do Condomínio “Edifício Box 298”, à Rua Wisard, nº 298, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 273,160m² área comum de 240,744m², incluindo a correspondente a 5 vagas indeterminadas na garagem localizada no 2º, 3º e 4º subsolos, e área total de 513,904m².
- iv. O Conjunto nº 84, localizado no 4º e 5º pavimentos do Condomínio “Edifício Box 298”, à Rua Wisard, nº 298, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 278,580m² área comum de 242,698m², incluindo a correspondente a 5 vagas indeterminadas na garagem localizada no 2º, 3º e 4º subsolos, e área total de 521,278m².

Em 20 de dezembro de 2019, foi pago o montante de R\$ 18.695, acrescido de ITBI no valor de R\$ 561.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo foi de R\$ 11.400 (R\$ 11.600 em 2020).

v. Edifício Evolution

Em 30 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações de emissão da Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (“Noctus”), atual proprietária 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, na Alameda Xingu, nº 512. Os Imóveis possuem área total equivalente a 33.613,5 m² e estão atualmente todos locados na modalidade de locação típica, com base na lei de locações, Lei n.º 8.245/91.

O Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis do mês de novembro de 2019, através de prêmio de aluguel, incluindo o reembolso relativo a eventuais descontos e/ou carências concedidos aos locatários no período. Com isso, portanto, foi concluída a aquisição das Ações de emissão da Noctus pelo Fundo. Não obstante, o resultado final da transação será a transferência propriedade direta do Imóvel ao Fundo por meio da dissolução da Noctus.

Para fins da Transação o Fundo desembolsará em janeiro de 2020 o montante de R\$ 299.504, o qual contemplou (i) o preço de aquisição da totalidade das Ações, atualizado pela variação acumulada do IGP-M/FGV e a (ii) dívida líquida da Noctus, a qual é interpretada como (ii.1) a soma de todos e quaisquer passivos, obrigações,

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

dívidas, adiantamentos ou provisões que estejam refletidos no passivo circulante e não circulante da Noctus, incluindo o toda e qualquer multa, taxa de pré-pagamento, custas para cancelamento das garantias e/ou waiver fee que estejam vinculados ao seu endividamento, (ii.2) deduzido da soma dos saldos de caixa, depósitos em instituições financeiras, fundos, aplicações financeiras e equivalentes de caixa que representem recursos de pagamento imediatamente disponíveis da Noctus.

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração do Fundo ajustou o valor pago pela Noctus a valor justo, com base em laudo de avaliação emitido por empresa especializada independente, que totalizou R\$ 300.700 e o que resultou em R\$ 1.485 de ganho com ajuste a valor justo registrado no resultado do Fundo

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada pela Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ: 11.3958.823/0001-80) em 10 de janeiro de 2020 foi deliberado e aprovado a: (i) dissolução e liquidação da companhia Noctus Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do artigo 206, inciso I, “c” da Lei das Sociedades por Ações; (ii) nomeação do liquidante; (iii) exame, discussão e votação das demonstrações financeiras e do balanço patrimonial de extinção da companhia; (iv) partilha dos ativos da companhia; (v) extinção da companhia, nos termos dos artigos 216, 1º e 2019, inciso I da Lei das Sociedades por Ações; e (vi) autorização para o liquidante praticar todos os atos necessários para a fiel execução das deliberações da ordem do dia. Na Assembléia também foi aprovada a devolução do ativo disponível ao Fundo, inclusive dos bens imóveis.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo foi de R\$ 269.800 (R\$ 299.400 em 2020).

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Colliers International, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de outubro de 2021.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedade descontando as despesas de comercialização. A taxa de desconto utilizada para os imóveis ficou entre 8,00% a 8,75% .

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Adiantamento para Futura aquisição de Participação

Em 18 de dezembro o Contrato de Compra e Venda de Ações (“SPA FLP” e quando em conjunto com o SPA iTower, doravante designados “SPAs”) para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC 2017 Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.214.941/0001-00, que, por sua vez, é legítima proprietária de 83.797.149 ações preferenciais da REC Faria Lima Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.150.594/0001-80 (“REC FL”, e quando em conjunto com a REC 2017, doravante designadas “SPEs FLP”, bem como quando em conjunto com as SPEs iTower, doravante designadas “SPEs”), em sociedade com a VR Serviços E Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.045.748/0001-73, titular de 224.293.471 ações ordinárias da REC FL, sendo a REC FL atual proprietária de imóvel com área de superfície de 9.372 m², na quadra formada pela Rua Cardeal Arcoverde, Rua Pedro Crisi, Rua Dr. Manuel Carlos Ferraz de Almeida, Rua Teodoro Sampaio e Rua Marim Garcia, em Pinheiros, situado na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 137.630, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“FLP”, e quando em conjunto com o iTower, doravante designados “Imóveis”).

A REC FL está construindo sobre o Imóvel um empreendimento imobiliário do tipo corporativo. Uma vez finalizada a construção do FLP, com previsão de término no 1º trimestre de 2022, e realizados determinados aportes na REC FL pela REC 2017 e pela VR, a REC 2017 passará a deter 40% do capital social da REC FL, enquanto que a VR será titular de 60% do capital social da REC FL, sendo certo que a data de fechamento está condicionada a tal evento e demais condições precedentes a serem superadas nos termos do SPA FLP.

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.

O Fundo pagará o preço total de R\$812.370 pela aquisição das SPEs da seguinte forma: (a) R\$401.095 foram pagos a título de sinal como adiantamento para futura aquisição em 18 de dezembro de 2020, no ato de assinatura dos SPAs; e (b) R\$411.274 a ser pago a prazo e de forma parcelada, conforme disposto nos SPA.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus: (a) aos aluguéis do iTower, desde novembro de 2020, totalizando R\$1.189 a ser paga em conjunto com a primeira parcela do prêmio de locação indicado no item (b) a seguir; (b) ao prêmio de locação relativo ao iTower, no montante total de R\$7.242 a ser pago pela Vendedora em 12 parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 Dias Úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal iTower, a ser paga na data do primeiro aniversário da data de fechamento do SPA iTower (que ocorreu em 18 de dezembro de 2020), e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes; (c) ao prêmio de locação relativo ao FLP, no montante total de R\$14.878.480,26 a ser pago pela Vendedora em 12 parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida até o 5º dia útil do mês de janeiro de 2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e (d) do prêmio de locação relativo ao FLP, no montante total de R\$38.366.156 a ser pago pela Vendedora, em 12 parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida em até 2 dias úteis contados do pagamento de cada Parcela Mensal 2.

Em 31 de dezembro de 2021 o montante registrado na rubrica de Adiantamento para futura aquisição de participação é de R\$ 327.405 (R\$ 154.540 em 2020).

b. Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía obrigações com CRI no montante de R\$ 353.507 (R\$ 155.219 em 2020). Os CRIs são ajustados diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo Devedor	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto	Periodicidade
CRI – Itower (a)	ISEC	20L0456514	124.311	15 anos	dez/20	IPCA+5,70%(a.a)	dez/35	Mensa
CRI – Itower (b)	ISEC	20L0456719	54.002	15 anos	dez/20	CDI + 2,50% (a.a)	dez/35	Mensal
CRI Evolution (c)	ISEC	21F0097589	175.194	15 anos	jun/21	IPCA+5,80%(a.a)	mai/36	Mensal

(a) 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.

(b) 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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

(c) 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

8 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

9 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o Cotista.

Crédito

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos Regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") específico. A referida decisão está sob efeito suspensivo desde 01/02/2022, após a CVM acatar o pedido de suspensão do referido fundo. Caso esta decisão da CVM, em seu teor original, venha a ser reafirmada e se torne definitiva, e ainda, seja ampliada para todos os demais Fundos de Investimento Imobiliário da indústria, a mesma poderá resultar em alteração da atual prática de apuração da base de distribuição de rendimentos.

Outros riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

10 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

11 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2021 está composto por 7.316.171,00 cotas com valor unitário de R\$ 79,803632 totalizando R\$ 583.857. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foi a seguinte:

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Exercício	Valor da Cota	Rentabilidade cota	Patrimônio Líquido Médio
De 01.01 a 31.12.2021	79,80363201	1,18%	631.509
De 01.01 a 31.12.2020	87,52550437	1,57%	436.270

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 Encargos do fundo

a. Taxa de administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos abaixo:

- Para o patrimônio líquido ou o valor de mercado do Fundo até R\$ 500 o percentual de 0,95% ao ano;
- Para o patrimônio líquido ou o valor de mercado do Fundo de R\$ 500 até 1.000 o percentual de 0,85% ao ano; e
- Para o patrimônio líquido ou o valor de mercado do Fundo acima de R\$ 1.000 o percentual de 0,75% ao ano.

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante, ao Escriturador e ao banco liquidante e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo.

O valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

Para a taxa de Administração será assegurado um valor mínimo equivalente à soma dos montantes abaixo:

- R\$ 25 devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia;

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- R\$ 2 devidos a título de prestação do serviço de escrituração, acrescido de um valor unitário por Cotista, conforme a variação da quantidade de Cotista, que será calculado da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 e 10 cotistas, será acrescido R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 mil cotistas, será acrescido R\$ 0,40 (cinquenta centavos) por Cotista.
- R\$ 1,2 devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 3.789 (R\$ 3.953 em 2020).

b. Taxa de performance

O Gestor fará jus a uma taxa de performance calculada diariamente, correspondente a 20% da diferença positiva entre (a) o valor da Cota na data base de cálculo da Taxa de Performance acrescido da somatória dos rendimentos distribuídos aos Cotistas em cada semestre, os quais se encerram nos meses de junho e dezembro de cada ano, e (b) o valor da Cota apurado no último Dia Útil do semestre imediatamente anterior, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, acrescido de um spread de 6% ao ano, multiplicada pela quantidade de Cotas do Fundo na data de apuração.

A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre, nos meses de fevereiro e de agosto de cada ano, bem como por ocasião de qualquer amortização de Cotas e/ou liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um spread de 6% ao ano, para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de distribuição de rendimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não teve despesas de taxa de performance.

13 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas, tendo como Capital Autorizado o montante de R\$ 20.000.000.

A Emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

O preço de emissão de novas Cotas emitidas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral

No período de 02 a 05 de dezembro de 2019, foi realizada a primeira emissão de cotas, perfazendo um total de 4.320.00 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 432.000

No período de 22 de outubro a 20 de novembro de 2020, foi realizada a segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 2.996.171 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$ 235.397.

Emissão	Quantidade integralizada	Preço na Emissão(em R\$)	Valor total
1ª emissão	4.320.000	100	432.000
Total em 31.12.2019	4.320.000		
2ª emissão	2.996.171	78,5	235.397
Total em 31.12.2021	7.316.171		

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

O Fundo possui cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por "XPPR11", sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2021 com valor da cota de fechamento de R\$ 67,50.

14 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

15 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 12, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 82.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o fundo distribuiu a títulos de dividendos o montante de R\$ 45.213 (R\$ 35.630 em 2020).

	2021		2020	
	Valor (R\$/1000)		Valor (R\$/1000)	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
Ativos Imobiliários				
Propriedades para investimento:				
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	54.337	54.337	38.773	38.773
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(221)	(221)	-	-
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(18.822)	-	(11.427)	
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(5.294)	(5.294)	(306)	
Resultado líquido de imóveis para renda	<u>30.001</u>	<u>48.822</u>	<u>27.040</u>	<u>38.773</u>
Ativos/ Passivos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):				
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	973	2.427	932
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	(1.546)	-	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas de passivos imobiliários representados por TVM	(34.659)			
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	<u>(36.204)</u>	<u>973</u>	<u>2.427</u>	<u>932</u>
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	<u>906</u>	<u>865</u>	<u>1.338</u>	<u>1.281</u>
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	<u>906</u>	<u>865</u>	<u>1.338</u>	<u>1.281</u>
Outras receitas/despesas				
(-) Taxa de administração e gestão	(3.854)	(3.444)	(3.972)	(3.343)
(-) Auditoria independente	(32)	(2)		(30)

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(711)	(711)	(119)	(119)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(359)	(359)	(148)	(148)
(+/-) Outras receitas/despesas	(582)	(582)	(632)	(507)
Total de outras receitas/despesas	<u>(5.538)</u>	<u>(5.098)</u>	<u>(4.871)</u>	<u>(4.147)</u>
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	<u>(10.836)</u>	<u>45.563</u>	<u>25.934</u>	<u>36.839</u>
Resultado de exercícios anteriores não distribuídos				
Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição	<u>(10.836)</u>	<u>45.563</u>	<u>25.934</u>	<u>36.839</u>
Rendimentos pagos		(49.237)		(42.872)
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente		4.024		7.242
Total distribuído		(45.213)		(35.630)
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		99,23%		96,72%

17 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

19 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20 Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve alterações estatutárias.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22 Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

23 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem de divulgação nas demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24 Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *