

Demonstrações Financeiras

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento imobiliário–FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Exercício findo em a 31 de dezembro de 2022 e
2021 com Relatório do Auditor Independente sobre
as Demonstrações Financeiras

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	1
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Building a better
working world**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 período 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 o 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação das aplicações, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 80,03% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos. Adicionalmente, efetuamos teste de valorização nos ativos que compõe a carteira dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo 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 na nota explicativa 7.d 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.

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.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Building a better
working world**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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.
- Concluimos 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 concluímos 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.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Building a better
working world**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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, 31 de março de 2023.

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

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 30.983.020/0001-90**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Balanço patrimonial**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	2022	% sobre PL	2021	% sobre PL
Títulos e valores mobiliários		<u>365.667</u>	<u>101,16%</u>	<u>393.677</u>	<u>101,20%</u>
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4	4.020	1,11%	5.029	1,29%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.a	285.255	78,92%	382.855	98,42%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.C	76.392	21,13%	5.793	1,49%
Valores a receber		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>1.399</u>	<u>0,36%</u>
Liquidação cotas de fundo	5.b	-	0,00%	1.399	0,36%
Despesas antecipadas		<u>1</u>	<u>0,00%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Taxa ANBIMA		1	0,00%	-	0,00%
Total do ativo		<u><u>365.668</u></u>	<u><u>101,16%</u></u>	<u><u>395.076</u></u>	<u><u>101,56%</u></u>
Passivo					
Valores a pagar		4.204	1,16%	6.085	1,56%
Rendimentos a distribuir	7.d	3.334	0,92%	3.031	0,77%
Liquidação cotas de fundo	5.b	514	0,14%	-	0,00%
Taxa de performance	9.b	-	0,00%	2.665	0,69%
Taxa de administração	9.a	317	0,09%	345	0,09%
Auditoria		35	0,01%	35	0,01%
Imposto sobre ganho de capital		-	0,00%	6	0,00%
Outras contas a pagar		4	0,00%	3	0,00%
Total do passivo		<u><u>4.204</u></u>	<u><u>1,16%</u></u>	<u><u>6.085</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		422.096	116,77%	422.096	108,52%
Prejuízo acumulado		(60.632)	-16,77%	(33.105)	-8,51%
Total do patrimônio líquido		<u><u>361.464</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>	<u><u>388.991</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>365.668</u></u>	<u><u>101,16%</u></u>	<u><u>395.076</u></u>	<u><u>101,56%</u></u>
		-			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 30.983.020/0001-90**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Demonstrações dos resultados dos exercícios**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa		<u>962</u>	<u>277</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimentos imobiliários	5.a	(30.463)	(28.419)
Rendimentos de fundos imobiliários	5.a	36.385	34.316
Certificado de recebíveis imobiliários	5.d	<u>6.430</u>	<u>150</u>
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		12.352	6.047
Outras despesas	9	<u>(3.687)</u>	<u>(6.945)</u>
Taxa de administração		(3.230)	(3.886)
Tributárias		(318)	(3)
B3/Selic		(57)	(54)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(48)
Auditoria		(34)	(35)
Demais despesas		(8)	(254)
Taxa de performance		-	(2.665)
Resultado líquido dos exercícios		<u>9.627</u>	<u>(621)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

-

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 30.983.020/0001-90**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Cotas integralizadas	Custo de colocação de cotas	Lucro/Prejuízo acumulado	Reservas	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>422.096</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>	<u>5.838</u>	<u>427.928</u>
Custos relacionados a emissão de cotas	-	6	-	-	6
Lucro líquido do exercício	-	-	(621)	-	(621)
Distribuição de dividendos	-	-	(38.322)	-	(38.322)
Reversão de reservas	-	-	5.838	(5.838)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>422.096</u>	<u>-</u>	<u>(33.105)</u>	<u>-</u>	<u>388.991</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	9.627	-	9.627
Distribuição de dividendos	-	-	(37.154)	-	(37.154)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>422.096</u>	<u>-</u>	<u>(60.632)</u>	<u>-</u>	<u>361.464</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 30.983.020/0001-90**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resgate de cotas de fundos de investimentos imobiliários	96.711	137.125
Aquisição de cotas de fundos de investimentos imobiliários	(27.657)	(133.061)
Rendimentos recebidos de cotas de FII	36.382	34.316
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	9.610	9.883
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(90.192)	(6.948)
Recebimento de amortização e juros - CRI	16.413	313
Rendas de cotas de fundo de investimento de renda fixa	962	374
Pagamentos de taxa de administração	(3.258)	(3.870)
Pagamento de taxa de performance	(2.665)	-
Despesas tributárias	(216)	(82)
IR Alienação	(109)	(2.643)
Pagamento taxa B3/Selic	(57)	(51)
Pagamento de taxa CVM	(40)	(48)
Pagamento de auditoria	(34)	(42)
Tarifas bancárias	(3)	(2)
Pagamento advogados	(1)	(248)
Demais pagamento	(5)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>35.841</u>	<u>35.016</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhia investida	-	(1.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>-</u>	<u>(1.000)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos distribuídos	(36.850)	(38.786)
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(159)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(36.850)</u>	<u>(38.945)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.009)</u>	<u>(4.929)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5.029	9.958
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>4.020</u>	<u>5.029</u>
	(1.009)	(4.929)
	-	-

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O “XP Selection - Fundo de Investimento Imobiliário- FII” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento vigente (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de julho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”).

O fundo destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“Instrução CVM 539”); e (b) investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário. Após a realização de oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400, será permitida a aquisição de cotas do Fundo por investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo aplicar primordialmente, em cotas de FII, e, complementarmente, nos seguintes ativos alvo: (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; (d) letras imobiliárias garantidas; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (f) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (g) cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (h) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons,

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs.

Os recursos do fundo serão aplicados diretamente pelo gestor com o objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos ativos alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação de tais ativos alvo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), com convergências internacionais das normas contábeis.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”), cotas de fundo de investimento não

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos e pelos certificados de recebíveis imobiliários.

Ativos financeiros mensurados ao Custo Amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas esperadas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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).

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

	2022		2021			
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
OT Soberano Referenciado DI	1.806,32	2.228	4.020	2.535,09	1.985,24	5.029

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 962 (R\$ 277 em 2021), como rendimento de aplicações em cotas de fundo de investimentos de renda fixa, conforme demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica “Ativos financeiros de natureza não imobiliária”.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui os seguintes investimentos

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 30.983.020/0001-90**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2022

Fundo	Código B3	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor de mercado	Tipo do FII
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário	AIEC11	4.824.987,00	77.196	1,60%	5.361	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imob I – FII	BARI11	4.634.191,00	195.299	4,21%	17.108	Papel: CRIs
Bluemacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário	BLMC11	399.500,00	9.296	2,33%	744	Híbrido
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BTLG11	21.066.892,00	89.000	0,42%	8.936	Híbrido
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário	CBOP11	1.415.000,00	60.402	4,27%	3.123	Tijolo: Lajes corporativas
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	CPTS11	27.972.629,00	276.815	0,99%	22.724	Papel: CRIs
GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII	GTLG11	7.173.000,00	40.283	0,56%	4.028	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	12.000.000,00	58.419	0,49%	4.644	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana	HBRH11	2.245.672,00	229.525	10,22%	19.737	Tijolo: Lajes corporativas
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII	HGRE11	11.817.767,00	36.062	0,31%	4.436	Tijolo: Logística
HSI Ativos Financeiros – Fundo de Investimento Imobiliário	HSAF11	1.773.624,00	2.698	0,15%	213	Papel: CRIs
HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	15.780.613,00	88.608	0,56%	7.252	Tijolo: Shopping
FII Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM11	33.044.581,00	13.515	0,04%	1.248	Papel: CRIs
JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	JFL11	1.500.598,00	19.722	1,31%	1.296	Tijolo: Residencial
Kinea Rendimentos Imobiliários – FII	KNCR11	39.097.087,00	129.527	0,33%	12.783	Papel: CRIs e LCIs
Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário	LPLP14	223.330,00	11.300	5,06%	6.987	Desenvolvimento para Venda
Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico	LVBI11	11.775.177,00	13.774	0,12%	1.419	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Mauá Capital Recebíveis – FII	MCCI11	12.417.281,00	202.776	1,63%	17.824	Papel: CRIs
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII	MXRF11	226.039.663,00	834.138	0,37%	8.416	Papel: CRIs
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	PATL11	4.991.535,00	43.014	0,86%	3.025	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties	PVBI11	10.039.493,00	3.292	0,03%	309	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional	RBED11	2.021.621,00	58.681	2,90%	6.907	Tijolo: Educação
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII	RBRL11	5.663.649,00	225.968	3,99%	18.981	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII	RBRP11	8.552.711,94	139.424	1,63%	7.109	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário – FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	10.362.300,00	191.789	1,85%	16.152	Papel: CRIs
Fundo de Investimento Imobiliário SDIL Rio Bravo Renda Logística	SDIL11	6.395.050,00	22.170	0,35%	2.110	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – Succespar Varejo	SPVJ11	6.312.090,00	75.117	1,19%	8.731	Tijolo: Logística
Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII	TEPP11	4.221.967,00	151.883	3,60%	10.178	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR11	11.309.571,59	184.567	1,63%	22.517	Tijolo: Desenvolvimento
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII	VILG11	14.997.396,00	97.580	0,65%	9.751	Tijolo: Logística
Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII	VINO11	12.673.868,00	202.065	1,59%	9.618	Tijolo: Lajes corporativas
XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPCI11	6.887.865,00	48.452	0,70%	3.939	Papel: CRIs

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPIN11	7.150.402,00	7.005	0,10%	517	Tijolo: Logística
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPLG11	27.101.061,00	130.591	0,48%	12.939	Tijolo: Logística
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPML11	18.681.577,00	10.740	0,06%	1.028	Tijolo: Shopping
XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPPR11	7.316.171,00	98.053	1,34%	3.163	Tijolo: Lajes corporativas
Total:			4.078.746		285.255	

2021

Fundo	Código B3	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor de mercado	Tipo do FII
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário	AIEC11	4.824.987,00	77.196	1,60%	5.674	Tijolo: Lajes corporativas
Alianza Trust Renda Imobiliária – FII	ALZR11	5.922.011,00	85.425	1,44%	9.724	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imob I – FII	BARI11	4.634.191,00	213.571	4,61%	22.179	Papel: CRIs
Bluecap Renda Log. Fundo de Investimento Imobiliário	BLCP11	2.296.282,00	100.001	4,35%	9.499	Tijolo: Logística
Bluemacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário	BLMC11	399.500,00	10.044	2,51%	1.002	Híbrido
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário	CBOP11	1.415.000,00	60.402	4,27%	3.805	Tijolo: Lajes corporativas
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	CPTS11	27.972.629,00	276.815	0,99%	26.563	Papel: CRIs
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	12.000.000,00	58.419	0,49%	5.227	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana	HBRH11	2.245.672,00	229.525	10,22%	20.519	Tijolo: Lajes corporativas
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII	HGRE11	11.817.767,00	36.062	0,31%	4.908	Tijolo: Logística
CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário	HGRU11	18.406.458,00	34.893	0,19%	4.126	Tijolo: Lajes corporativas
HSI Ativos Financeiros – Fundo de Investimento Imobiliário	HSAF11	1.773.624,00	2.400	0,14%	227	Papel: CRIs
HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	15.780.613,00	88.608	0,56%	7.230	Tijolo: Shopping
FII Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM11	33.044.581,00	111.095	0,34%	12.106	Papel: CRIs
JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	JFL11	1.500.598,00	19.722	1,31%	1.518	Tijolo: Residencial
Kinea Rendimentos Imobiliários – FII	KNCR11	39.097.087,00	197.119	0,50%	20.096	Papel: CRIs e LCIs
Kinea Índices de Preços – Fundo de Investimento Imobiliário	KNIP11	71.134.764,00	2.886	0,00%	304	Papel: CRIs
Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico	LVBI11	11.775.177,00	13.774	0,12%	1.420	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Mauá Capital Recebíveis – FII	MCC11	12.417.281,00	188.133	1,52%	19.368	Papel: CRIs
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII	MXRF11	226.039.663,00	2.726.391	1,21%	27.291	Papel: CRIs
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	PATL11	4.991.535,00	43.014	0,86%	3.223	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties	PVBI11	10.039.493,00	157.411	1,57%	14.954	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional	RBED11	2.021.621,00	58.681	2,90%	7.528	Tijolo: Educação
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII	RBRL11	5.663.649,00	225.968	3,99%	21.867	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII	RBRP11	8.552.711,94	139.424	1,63%	10.918	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário – FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	10.362.300,00	191.789	1,85%	18.978	Papel: CRIs

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 30.983.020/0001-90**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo de Investimento Imobiliário SDIL Rio Bravo Renda Logistica	SDIL11	6.395.050,00	22.170	0,35%	2.020	Tijolo: Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – Succespar Varejo	SPVJ11	6.312.090,00	75.117	1,19%	8.093	Híbrido
Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII	TEPP11	4.221.967,00	151.883	3,60%	11.422	Tijolo: Lajes corporativas
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR11	11.309.571,59	153.567	1,36%	18.611	Tijolo: Desenvolvimento
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII	VILG11	14.997.396,00	97.580	0,65%	10.300	Tijolo: Logística
Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII	VINO11	12.673.868,00	202.065	1,59%	11.458	Tijolo: Lajes corporativas
Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII	VINO12	12.673.868,00	81.168	0,64%	-	Tijolo: Lajes corporativas
XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPCI11	6.887.865,00	137.396	1,99%	13.301	Papel: CRIs
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPIN11	7.150.402,00	7.005	0,10%	659	Tijolo: Logística
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPLG11	27.101.061,00	130.091	0,48%	13.321	Tijolo: Logística
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPML11	18.681.577,00	68.360	0,37%	6.797	Tijolo: Shopping
XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII	XPPR11	7.316.171,00	98.053	1,34%	6.619	Tijolo: Lajes corporativas
Total:			6.573.223		382.855	

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Durante a colocação das cotas, o Investidor que subscrever a cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do anúncio de encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de cotas por ele adquirida, e se converterá em tal cota depois de divulgado o anúncio de encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata, quando as novas cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII Alianza (“Fundo”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante o investimento de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), concomitante a celebração de contratos de locação atípicos (“Built to Suit”, “Sale&LeaseBack” e “Retrofit”) que atendam às Condições Mínimas de Locação Atípica, definidas no artigo 10, do Regulamento; e (ii) indiretamente (a) em ações ou cotas de sociedade de propósito específico (“SPE”); (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (sendo que, os Imóveis-Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a”, “b” e “c”, acima, são doravante denominados Ativos-Alvo”).

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII

O Fundo Imobiliário Barigui Rendimento Imobiliários I foi constituído em novembro 2017, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como foco o investimento majoritário em recebíveis imobiliários, que são investimentos de renda fixa voltado ao setor imobiliário.

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objeto do fundo é o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) Aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície (“Imóveis Alvo”); e (ii) Aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos (“SPE”), que invistam em Imóveis Alvos; (b) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.

Bluemacaw Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado.

O objeto do fundo é a realização de investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (b) letras hipotecárias (“LH”); © letras de crédito imobiliário (“LCI”); e (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”).

FII Renda Gestão Passiva De Segmento Logística

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

BTLG11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo, ou seja, seus investimentos tem como base principal, empreendimentos imobiliários físicos.

Fundos de tijolo como o BTLG11 tem o objetivo de comprar ou construir imóveis para alugar e gerar uma renda mensal. Fundos desse tipo, geralmente buscam uma renda constante com potencial de valorização e reajustes de aluguéis.

Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Castello Branco Office Park Fundo Investimento Imobiliário foi constituído em de 14 novembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme política de investimentos definida no regulamento do fundo, preponderantemente pelo investimento na fração ideal de 50% das unidades autônomas que compõem a Torre Jatobá, situada no complexo imobiliário denominado Castello Branco Office Park.

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, foi constituído em 17 de dezembro de 2013 e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") foi constituído em 13 de janeiro de 2020 e iniciou suas atividades em 3 de agosto de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas, pela Lei 8.668/93 e Código Anbima. A gestão é realizada pela GTIS Partners Brasil Gestão, Consultoria em Investimentos e Participações Ltda. com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 80, parte, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.172.045/0001-18 ("GTIS" ou "Gestor"). O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo pode buscar a rentabilização

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

das cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos do seu regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

O fundo iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado seu objetivo é proporcionar às cotistas rentabilidades por meio de busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário (“FII”); (iii) letras de crédito imobiliárias (“LCI”); e (iv) letras hipotecárias (“LH”).

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas renda mensal por meio de locação das lajes corporativas do empreendimento Green Towers. O Fundo investiu seu patrimônio na aquisição de 85% da totalidade do empreendimento Green Towers, que corresponde a 138.947 m² de área total. Os edifícios, localizados na cidade de Brasília, funcionam como sede administrativa do Banco do Brasil.

Fundo Invest. Imob. Multi Renda Urbana

O Fundo de Investimento Imob. Multi Renda Urbana foi constituído em novembro de 2017, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e o objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido em imóveis diversos, para obtenção de renda.

CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CSHG Real Estate – FII foi constituído em 28 de 2008 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

O fundo tem por objetivo a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos o em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento,

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do fundo.

HSI Ativos Financeiros - Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas, mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ©(c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

O HSI Ativos Financeiros tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de Shopping Centers, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários

O FII Iridium Recebíveis Imobiliários foi constituído em 06 de outubro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como foco principal investimento Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs").

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de ativos imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional.

O Fundo é destinado 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.

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de agosto de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 23 de outubro de 2012.

O Kinea tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de CRI e LCI. Adicionalmente, poderá investir LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da gestora.

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “administradora”), foi constituído em 06 de setembro de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O investimento no Fundo

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, através da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. (“companhia investida”), ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico

O Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 30 de maio de 2018, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimentos de no mínimo 2/3 do seu patrimônio diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico industrial.

Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

O Fundo Imobiliário Mauá Capital Recebíveis– Imob - FII foi constituído em 22 de julho de 2016 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como foco principal investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”).

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII iniciou suas atividades em 13 de abril de 2012. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 13 de abril de 2012 e realizada a primeira integralização de cotas na mesma data.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Maxi Renda possui gestão ativa e a sua política de investimentos busca proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda aos seus cotistas através da aplicação dos recursos do fundo em ativos alvo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos oriundos dos ativos alvo e/ou direitos a eles relacionados que o fundo vier a investir e auferir ganho de capital nas negociações de ativos alvo e/ou direitos a eles relacionados que o fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

O Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais.

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em Imóveis Alvo, conforme definido em seu regulamento, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (SPE), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional

O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

RBR LOG Fundo de Investimento Imobiliário

O RBR LOG Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 22 de novembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados, prioritariamente, ao investimento no setor imobiliário, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII RBR Rendimento High Grade

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII RBR Rendimento High Grade tem o objetivo de aplicar, nos seguintes Ativos Alvo: I. CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; II. letras hipotecárias; III. letras de crédito imobiliário; IV. letras imobiliárias garantidas; V. cotas de fundos de investimento imobiliário; VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e VII demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, observados os limites de aplicação por emissor previstos na legislação aplicável. O Fundo tem prazo de duração indeterminado. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII

O FII SDI Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou Rio de Janeiro.

Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário

É um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento (no respectivo regulamento), preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (“Fundo”), foi constituído em 19 de maio de 2016 e iniciou suas atividades em 9 de dezembro de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimento, conforme as deliberações do Comitê de Investimentos ou do Gestor, conforme o caso: (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) em ativos de renda fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo dois terços de seu patrimônio líquido em

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários, que estejam localizados em todo o território brasileiro. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo dois terços de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários do segmento de lajes corporativas, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários, que estejam localizados em todo o território brasileiro. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

XP Crédito Imobiliário – Fundo Investimento Imobiliário

O XP Crédito Imobiliário – Fundo Investimento Imobiliário em de 26 abril de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, podendo ser prorrogado mediante deliberação em assembleia geral de cotistas. Tem como foco principal investimento em investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

O XP Industrial busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária de galpões industriais detidos pelo fundo.

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.

XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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. 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.

O resultado com cotas de fundos imobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi (R\$ 31.043) de (R\$ 28.419) de proventos de dividendos distribuídos (2022 – R\$36.385 e 2021 R\$34.316), conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados dos exercícios na rubrica de “Ativos financeiros de natureza imobiliária”.

b) Liquidação de cotas de fundo

Conforme demonstrado no quadro do balanço patrimonial, consta o valor na rubrica de “Liquidação cotas de fundo” no valor de R\$ 514 (2021 - R\$ 1.399) referente as compras/vendas de cotas de fundo.

c) Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo aplica em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados empreendimento na categoria corporativa: segmento comercial/lajes corporativas, os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Características de CRI

As características dos certificados de recebíveis imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2022

Securitizadora	Código CETIP	Características	Taxa juros	Garantia(*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor da curva	Valor de mercado
APICE SECURITIZADORA	20D1006203	1º Emissão Serie 303	2,10% a.a	(i), (ii), (iii) e (iv)	N/A	Não	27/04/2020	03/05/2032	14.326	14.068	14.068
HABITASEC SECURITIZADORA	20F0870073	1º Emissão Serie 198	5% a.a.	(i), (v) e (vi)	N/A	Não	24/06/2020	20/08/2026	7.485	6.266	6.266
HABITASEC SECURITIZADORA	20I0718026	1º Emissão Serie 60	6,43% a.a	(I) e (vi)	N/A	Não	18/12/2015	26/09/2024	26.167	10.372	10.372
BARIGUI SECURITIZADORA	21K0938631	1º Emissão Serie 96	3% a.a.	N/A	N/A	Não	22/11/2021	20/11/2024	13.883	13.938	13.950
RBCAPITALSEC	22C0981880	1º Emissão Serie 479	3% a.a.	(i), (ii), (v)	N/A	Não	24/03/2022	17/03/2027	15.114	15.200	15.201
VIRGO SEC	22C0983841	4º Emissão Serie 482	2,3% a.a.	(i), (vii) e (viii)	N/A	Não	30/03/2022	17/03/2027	16.446	16.480	16.533
Total									93.421	76.324	76.390

2021

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa juros	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Custo amortizado
Habitasec	20F0870073	1ª emissão, série 198ª	5,5% a.a	(ii);(iii); e (iv)	N/A	Não	24/06/2020	20/08/2026	2.998	3.014
Habitasec	20I0718026	1ª emissão, série 190ª	4,0 a.a.	(ii);(iii);(iv);(v);(vi);(vii) e (viii)	N/A	Não	19/09/2020	26/09/2024	3.792	2.779
TOTAL									6.790	5.793

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Garantias:

- (i) Real imobiliária
- (ii) Alienações Fiduciárias
- (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (iv) Aval
- (v) Fiança
- (vi) Fundo de reserva
- (vii) Fundo de despesas
- (viii) Fundo de obras

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

Saldo final em 31/12/2020	8.891
(+) Aquisição	6.948
(-) Venda	(9.883)
(+) Resultado	150
(-) Amortização e juros	(313)
Saldo final em 31/12/2021	5.793
(+) Aquisição	90.192
(-) Venda	(9.610)
(+) Resultado	6.430
(-) Recebimento de amortização e juros	(16.413)
Saldo final em 31/12/2022	76.392

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de Risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Patrimônio líquido

Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

a. Subscrição e integralização

O fundo iniciou suas atividades em 2019 e sua primeira integralização de cotas foi no montante de R\$ 30.000, correspondente a até 300.000 cotas. Em 28 de janeiro de 2020, houve o registro da 2ª emissão de oferta pública primária com emissão de 3.050.000 cotas no montante de R\$305.000, considerando o lote

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

adicional. A 3ª emissão de cotas do fundo, foi realizada em outubro com direito de preferência e emissão de 980.214 cotas no montante de R\$ 87.096.

Total de 4.330.214 cotas no montante de R\$ 422.096, como demonstração das mutações do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve novas emissões de cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

O fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação;

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

c. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balção (“B3”), representado pelo ticker XPSF11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2022 e 2021 foram os seguintes:

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 30.983.020/0001-90**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
29/12/2022	7,60	31/12/2021	82,50
30/11/2022	7,39	30/11/2021	70,99
31/10/2022	8,90	31/10/2021	79,10
30/09/2022	8,96	30/09/2021	82,08
31/08/2022	8,96	31/08/2021	84,80
31/07/2022	8,51	31/07/2021	94,80
30/06/2022	8,51	30/06/2021	93,90
31/05/2022	8,71	31/05/2021	98,20
30/04/2022	87,48	30/04/2021	97,65
31/03/2022	86,47	31/03/2021	96,88
28/02/2022	85,50	28/02/2021	97,40
31/01/2022	88,15	31/01/2021	96,21

(*) A variação no valor da cota, representa o impacto gerado no desdobramento de cotas que ocorreu em 05 de maio de 2022, conforme assembleia geral ordinária descrita na NE.10.

d. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido contábil	9.627	(621)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	31.865	12.320
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(3.438)	27.761
Lucro conforme regime de caixa	38.053	39.460
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	37.154	38.322
Rendimentos pagos do exercício atual	36.851	35.291
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	3.031	3.031
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	3.334	3.031
Percentual distribuído	98%	97%

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

- (ii) A parcela de R\$ 3.031 liquidada 2022, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

- (iii) A parcela de R\$ 3.334 liquidada 2023, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

e. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2022	8,347485	2,47%
31 de dezembro de 2021	89,831844	-0,11%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) A variação no valor da cota, representa o impacto gerado no desdobramento de cotas que ocorreu em 05 de maio de 2022, conforme assembleia geral ordinária descrita na NE.10.

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	2022		2021	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de Administração	3.230	0,86%	3.886	0,96%
Despesas Tributárias	318	0,08%	3	0,00%
B3/Selic	57	0,02%	54	0,01%
Taxa de Fiscalização	40	0,01%	48	0,01%
Auditoria e custódia	34	0,01%	35	0,01%
Demais Despesas	8	0,00%	244	0,06%
Taxa de Performance	-	0,00%	2.665	0,66%
Corretagem e emolumentos	-	0,00%	10	0,00%
Total:	3.687	0,98%	6.945	1,71%
PL Médio	377.049		405.863	

a. Taxa de administração

O Fundo pagará por seus serviços uma taxa de administração (“taxa de administração”) composta de valor equivalente 1% a.a. (um por cento ao ano), calculados sobre a base de cálculo da taxa de administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25 por mês.

Para fins do cálculo da taxa de administração, será considerada base de cálculo (“base de cálculo da taxa de administração”): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (ii) 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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

Esse valor será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

A taxa de administração engloba também os pagamentos devidos ao gestor ao custodiante, ao escriturador e ao banco liquidante a ser contratado no âmbito de emissões de cotas do Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

A remuneração do gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da taxa de administração após o pagamento da remuneração do administrador, do custodiante, e do escriturador, conforme disposto no contrato de gestão.

b. Taxa de performance

O Fundo pagará semestralmente, a partir de junho de 2020, taxa de performance equivalente a 20% (vinte inteiros por cento) de retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação do IFIX no período (“Taxa de Performance”), apurada no primeiro dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), calculada e provisionada por dia útil e paga no décimo dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{IFIX})]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários;

Resultados: $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Rendimentos: (i) no primeiro período de apuração, com início em 31 de janeiro de 2020 e término na primeira Data de Apuração da Performance, corresponde ao valor equivalente ao somatório dos valores pagos aos Cotistas do Fundo a título de rendimentos em tal período; (ii) nos períodos de apuração subsequentes, corresponde ao somatório dos valores pagos aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos, desde 31 de janeiro de 2020 até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão. VC Base: Valor inicial da cota do fundo, apurado no dia 31 de janeiro de 2020, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou o valor da cota contábil utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da taxa de performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como Rendimentos.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o gestor, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a taxa de performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito acima, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as datas de apuração da taxa de performance inalteradas.

10. Atos societários

Em 03 de maio de 2022 foi deliberada:

- a) A aprovação das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

31 de dezembro de 2021

- b) O desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 05 de maio de 2022 na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 novas cotas. Sendo assim, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 novas Cotas, totalizando 10 cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 06 de maio de 2022 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes, as novas Cotas serão creditadas nas cotas de depósito dos cotistas a partir do dia 10 de maio de 2022.

Em 31 de março de 2021 foi deliberado e aprovado Item (i) aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, e esclarecemos que o parecer do auditor não apresentou ressalvas. Item (ii) aprovação, com o objetivo de prever no Regulamento do Fundo, a nova metodologia de cálculo e pagamento da taxa de performance levando em consideração as emissões já realizadas e as possíveis novas emissões de cotas, assim como o fluxo de resultados do Fundo de modo a preservar a estabilidade da distribuição de rendimentos. Item (iii) aprovação em relação aos meios eletrônicos disponibilizados aos Cotistas para votação em assembleias. Esclarecemos que os documentos adicionais estão disponíveis para consulta no site da Administradora (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria, seguir a rota: Fundos de Investimentos > Pesquisar pelo nome do Fundo ("Site da Administradora") e CVM, através do endereço eletrônico <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-participante/fundos-deinvestimento>, seguindo a rota: Fundos Registrados.

11. Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

12. Informações tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13. Transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

14. 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.

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

17. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07