

XP PROPERTIES FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de
2022 e 2021

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	1
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do Resultado	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	10
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira 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 Properties Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 o desempenho das operações e os 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 Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, 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 pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento e participações em controladas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 7, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022 propriedades para investimento e participações em sociedades de propósito específico de R\$ 977.358 mil que representava 179,52% do patrimônio líquido do Fundo, registrados pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento e das SPEs, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento e sobre as SPEs, 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 15 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 em Direitos Creditórios 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.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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



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 período 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.Ltda
CRC 2SP034519/O-F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli'.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2022	% PL	31.12.2021	% PL
Ativo circulante	29.937	5,50	30.941	5,21
Caixa e Equivalentes de Caixa (Nota 4)	80	0,01	89	0,01
Disponibilidades	2	0,00	82	0,01
Operações compromissadas	78	0,01	-	-
Caixa de Liquidação - SPE's	-	-	7	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)	10.583	1,94	21.992	3,77
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento de Renda Fixa	10.583	1,94	21.992	3,77
Outras Contas a Receber	371	0,07	399	0,07
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)	3.603	0,66	8.461	1,36
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento Imobiliário	-	-	5.176	0,89
Aluguel a Receber	3.603	0,66	2.773	0,47
Outros valores a Receber	-	-	512	0,47
Valores a receber	15.300	2,81	-	-
Venda de imóveis	15.300	2,81	-	-
Ativo não circulante	977.705	179,69	918.417	157,31
Realizável a Longo Prazo	985	0,18	1.093	0,19
Fundo de Reserva	985	0,18	1.093	0,19
Investimentos (Nota 7)	976.720	179,51	917.324	157,12
Propriedade para Investimento	563.400	103,54	589.900	101,04
Participação em coligadas e controladas	413.320	75,96	327.424	56,08
Total do ativo	1.007.642	185,19	949.357	162,52
Passivo				
Circulante	95.891	17,62	35.274	6,04
Valores a pagar				
Taxa de administração (Nota 13.a)	201	0,04	411	0,07
Auditoria a Pagar	65	0,01	30	0,01
Distribuição de Dividendos a Pagar	2.200	0,40	4.024	0,69
Obrigações com CRI (Nota 8)	26.239	4,82	23.567	4,03
Obrigação por Aquisição de Participação Societária	67.186	12,35	7.242	1,24
Não Circulante	367.636	67,57	330.226	56,48
Caução Recebido - Fiança Unidades	286	0,05	286	0,05
Obrigações com CRI	367.350	67,51	329.940	56,43
Total do passivo	463.527	85,19	365.500	62,52
Patrimônio Líquido	544.115	100,00	583.857	100,00
Cotas integralizadas	667.397	122,66	667.397	114,31
(-) Gastos na emissão de cotas	(19.051)	(3,50)	(19.051)	(3,26)
Lucros/Prejuízos acumulados	(104.231)	(19,16)	(64.489)	(11,05)
Total do passivo e do patrimônio líquido	1.007.642	185,19	949.357	162,52

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Demonstrações dos resultados	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.162	906
Resultado de cotas de fundos de Renda Fixa	1.162	906
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(121)	(1.546)
Resultado de cotas de fundos Imobiliários	(121)	(1.546)
Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária	(40.609)	(34.659)
Despesas com securitização	(386)	-
Despesas com juros e correção monetária	(40.223)	(34.659)
Resultado com Propriedades de Investimento	37.014	30.001
Receita de Aluguel	43.214	54.337
Ajuste a Valor Justo (Nota 7.a)	(1.061)	(18.822)
Despesa com Manutenção de Imóveis	(233)	(221)
Despesa de Comissão por locação	-	(1.164)
Despesa com Água e Energia	(2)	(3)
Despesas com IPTU	(121)	-
Despesa com Condomínio	(6.526)	(4.127)
Receitas de vendas de Propriedades para Investimento	19.300	-
(-) Custo de venda de Propriedades para Investimento	(18.300)	-
Resultado com Investidas		
Receitas de dividendos das SPEs	720	-
Resultado com ajuste a valor justo das SPEs	23	-
Outras despesas	(4.646)	(5.539)
Taxa de administração (Nota 13.a)	(3.487)	(3.789)
Despesas Tributárias	(489)	(660)
Despesas de consultoria	(309)	-
Auditoria e custódia	(77)	(32)
Outros Serviços de Terceiros	(62)	(341)
Taxa de Fiscalização CVM	(40)	(51)
Despesas do Sistema Financeiro	(39)	(21)
Taxa de escrituração	(4)	(66)
Honorários Advocatícios	-	(359)
Outras Despesas	(139)	(221)
Resultado Líquido dos exercícios	<u>(7.200)</u>	<u>(10.836)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Gasto na emissão de cotas</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>667.397</u>	<u>(18.606)</u>	<u>(8.440)</u>	<u>640.351</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	(10.836)	(10.836)
Gasto na emissão de Cotas	-	(445)	-	(445)
Distribuição de Dividendos (Nota 17)	-	-	(45.213)	(45.213)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>667.397</u>	<u>(19.051)</u>	<u>(64.489)</u>	<u>583.857</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	(7.200)	(7.200)
Distribuição de Dividendos (Nota 17)	-	-	(32.542)	(32.542)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>667.397</u>	<u>(19.051)</u>	<u>(104.231)</u>	<u>544.115</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	(7.200)	(10.836)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	1.061	18.822
Resultado com fundos de investimento de renda fixa	(1.162)	-
Resultado com fundos de investimento imobiliário	121	-
Resultado com ajuste a valor justo das SPEs	(23)	-
Resultado ajustado	<u>(7.203)</u>	<u>7.986</u>
Variação de ativos		
Fundo de investimento de renda fixa	12.571	10.818
Fundo de investimento imobiliário	5.055	7.747
Outras contas a receber	28	489
Aluguéis a receber	(830)	(2.773)
Fundo de reserva	108	(913)
Outros valores	512	(512)
Valores a receber de venda de imóveis	(15.300)	-
Variação de passivos		
Taxa de administração	(210)	(218)
Auditoria a pagar	35	-
Outros valores a pagar	-	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(5.235)</u>	<u>22.621</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Outros créditos - adiantamento para aquisições futuras	(85.896)	(172.885)
Obrigações com CRI	40.081	198.290
Propriedade para investimento	25.439	(1.725)
Participações em controladas e coligadas	59.967	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	<u>39.591</u>	<u>23.680</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de dividendos	(34.366)	(45.359)
Gastos na emissão de cotas	-	(1.274)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(34.366)</u>	<u>(46.633)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(9)</u>	<u>(332)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	89	421
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	80	89
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(9)</u>	<u>(332)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de forma comparativa com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimento

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

c. Investimentos

Propriedades para investimento

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

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

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

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

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

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

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3.1 Normas emitidas, mas não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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	Esta Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

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

Caixa e equivalentes de caixa	31.12.2022	31.12.2021
Disponibilidades (1)	2	82
Aplicações financeiras (2)	78	-
Caixa liquidação SPE (3)	-	7
Total	80	89

(1) as disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista;

(2) as aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas em títulos público federais; e

(3) Caixa liquidação SPE está representada por depósitos bancários à vista na conta corrente da Noctus Empreendimentos e Participações S.A., incorporada pelo Fundo.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Títulos e valores mobiliários	31.12.2022		
	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
<u>Cotas de fundos</u>			
Bradesco Corporate FIC FI RF Simples	117.817,1079	140	142
Bradesco Corporate FIC de FI RF REF DI Max	3.915.647,8250	2.867	4.834
Bradesco Corporate FIC de FI RF REF DI Federal Extra	848.848,70	1.821	5.607
Total	4.882.313,6373	4.828	10.583

Títulos e valores mobiliários	31.12.2021		
	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
<u>Cotas de fundos</u>			
Bradesco Corporate FIC de FI RF REF DI Federal Extra	704.063,6507	4.174	4.174
Bradesco Corporate FIC de FI RF REF DI Max	16.291.362,4503	17.818	17.818
Total	16.995.426,1010	21.992	21.992

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

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía aplicações em cotas de fundos imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações estavam assim representadas:

Títulos e valores mobiliários	31.12.2021		
	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
<u>Cotas de fundos</u>			
BRCR11 (a)	71.209,00	6.427	5.176
Total	71.209,00	6.427	5.176

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

7. Investimentos

a. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía os seguintes investimentos:

Descrição	Notas	Valor Contábil Em 31.12.2021	Vendas	Adições	Ajuste a Valor Justo	Prêmio não exercido Baixa valor de custo	Valor Contábil Em 31.12.2022
Edifício Itower	(i)	268.600	-	99	2.343	(7.242)	263.800
Condomínio Módulo Rebouças	(iii)	21.800	-	-	700	-	22.500
Edifício Fidalga	(iv)	11.400	-	-	(1.400)	-	10.000
Edifício Evolution*	(v)	269.800	-	4	(2.704)	-	267.100
Edifício Santa Catarina	(ii)	18.300	(18.300)	-	-	-	-
Total		589.900	(18.300)	103	(1.061)	(7.242)	563.400

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía os seguintes investimentos:

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

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

i. Unidades do Edifício Itower

Em 18 de dezembro o fundo celebrou o contrato de compra e venda de ações para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec 2018 II Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.587.763/0001-41 ("REC 2018"), de titularidade da vendedora, e, por conseguinte, da totalidade das cotas de emissão da SF250 Participações Societárias Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 39.834.978/0001-94 ("SF250", e quando em conjunto com a REC 2018, doravante designadas "SPEs iTower"), sendo a REC 2018 titular e legítima proprietária de 100% do capital social da SF250 e do domínio útil das unidades localizadas no 1º ao 15º andares e das unidades n.º 1.601 e 1.602 localizadas no 16ª andar, todas do subcondomínio torre, integrante do "Condomínio Iguatemi Alphaville", situado na Alameda Xingu, n.º200/350, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objetos da matrículas n.º 161.223 a 161.284, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Conforme aditamento assinado em fevereiro de 2022 as Partes renegociaram o preço de aquisição, que passou a ser de R\$ 247.795 com a exclusão das parcelas mensais no montante de R\$ 7.242.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não tem saldo a pagar referente a compra do Itower (2021 – R\$ 7.242).

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo do ativo é de R\$ 263.899 (R\$ 268.600 em 2021).

ii. Unidades do Edifício Santa Catarina

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

- i.* Conjunto de escritório n.81 localizado no 8º andar, do Condomínio Santa Catarina, situado na Avenida Paulista, 283, esquina da Rua Teixeira da Silva, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa coberta edificada de 516,150 m² com direito ao uso de 15 vagas na garagem coletiva que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.
- ii.* Conjunto de escritório n.82, localizado no 8º andar do Condomínio Santa Catarina, situado na Avenida Paulista, 283, esquina da Rua Teixeira da Silva, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área privativa coberta edificada de 516,150 m² com direito ao uso de 15 vagas na garagem coletiva que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.

Em 07 de dezembro de 2022 o Fundo celebrou a Escritura de Compra e Venda com a Arbros Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 18º andar, bloco 01, conjunto 182, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.302.630/0001-95 para a alienação dos conjuntos 81 e 82, com uma área bruta locável total de 1.032,30 m², sendo os Imóveis registrados, respectivamente, sob as matrículas nº

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

103.685 e nº 103.686 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, integrantes do Condomínio Edifício Santa Catarina. O Preço da Transação acordado entre as partes é de R\$19.300, sendo pago pela Compradora na seguinte forma: (a) R\$4.000 foram pagos nesta data; e (b) o saldo do Preço dos Imóveis, no valor de R\$15.300 será pago da seguinte forma: (b.1) R\$3.000 que terá vencimento em 12 meses a contar da presente data; (b.2) R\$3.000 que terá vencimento em 24 meses a contar da presente data; (b.3) R\$3.000 que terá vencimento em 36 meses a contar da presente data; e (b.4) R\$6.300 que terá vencimento em 42 meses a contar da presente data. A transação foi realizada com a finalidade de reduzir o volume de obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito das aquisições realizadas, sendo certo que, neste caso, o objetivo é providenciar o pagamento de parte do preço de aquisição de 40 do Faria Lima Plaza que ainda resta pendente junto ao Vendedor, nos termos do Fato Relevante publicado em 09 de agosto de 2022 na CVM.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possui unidades do Edifício Santa Catarina. Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo é de R\$ 18.300.

iii. Condomínio Módulo Rebouças

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- iii. O Escritório 805 localizado no 4º pavimento/jirau do 4º pavimento e cobertura do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente nº 39, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa de 184,170m², área privativa descoberta (laje privativa descoberta) de 174,610m², área comum de 316,043m², área total de 674,823m² e fração ideal de 0,0339790, correspondendo-lhe o direito de uso de nove (9) vagas na garagem que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.
- iv. O Escritório 806 localizado no 4º pavimento/jirau do 4º pavimento e cobertura do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente nº 39, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa de 206,380m², área privativa descoberta (laje privativa descoberta) de 162,850m², área comum de 320,600m², área total de 689,852m² e fração ideal de 0,0351310, correspondendo-lhe o direito de uso de nove vagas na garagem que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo do ativo é de R\$ 22.500 (R\$ 21.800 em 2021).

iv. Unidades do Condomínio Edifício Fidalga

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo do ativo é de R\$ 10.000 (R\$ 11.400 em 2021).

v. Edifício Evolution

Em 30 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações de emissão da Noctus Empreendimentos e Participações S.A. (“Noctus”), atual proprietária dos conjuntos comerciais localizados entre o 12º pavimento e o 31º pavimento do Edifício Corporate Evolution, situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 512. Os Imóveis possuem área total equivalente a 33.613,5 m² e estão atualmente todos locados na modalidade de locação típica, com base na lei de locações, Lei n.º 8.245/91.

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

Para fins da Transação o Fundo desembolsará em janeiro de 2020 o montante de R\$ 299.504, o qual contemplou (i) o preço de aquisição da totalidade das Ações, atualizado pela variação acumulada do IGP-M/FGV e a (ii) dívida líquida da Noctus, a qual é interpretada como (ii.1) a soma de todos e quaisquer passivos, obrigações, dívidas, adiantamentos ou provisões que estejam refletidos no passivo circulante e não circulante da Noctus, incluindo o toda e qualquer multa, taxa de pré-pagamento, custas para cancelamento das garantias e/ou waiver fee que estejam vinculados ao seu

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

endividamento, (ii.2) deduzido da soma dos saldos de caixa, depósitos em instituições financeiras, fundos, aplicações financeiras e equivalentes de caixa que representem recursos de pagamento imediatamente disponíveis da Noctus.

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

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo do ativo é de R\$ 267.100 (R\$ 269.800 em 2021).

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Colliers International, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de novembro de 2022.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização. A taxa de desconto utilizada para os imóveis ficou entre 8,25% a 9,00% (2021 - 8,00% a 8,75%).

b. Participação em coligadas e controladas

Em 18 de dezembro o contrato de compra e venda de ações para a aquisição da totalidade das ações de emissão da REC 2017 Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.214.941/0001-00, que, por sua vez, é legítima proprietária de 83.797.149 ações preferenciais da REC Faria Lima Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.150.594/0001-80 ("REC FL", e quando em conjunto com

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

a REC 2017, doravante designadas "SPEs FLP", bem como quando em conjunto com as SPEs iTower, doravante designadas "SPEs"), em sociedade com a VR Serviços E Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.045.748/0001-73, titular de 224.293.471 ações ordinárias da REC FL, sendo a REC FL atual proprietária de imóvel com área de superfície de 9.372 m², na quadra formada pela Rua Cardeal Arcoverde, Rua Pedro Crisi, Rua Dr. Manuel Carlos Ferraz de Almeida, Rua Teodoro Sampaio e Rua Marim Garcia, em Pinheiros, situado na Cidade e Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 137.630, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("FLP", e quando em conjunto com o iTower, doravante designados "Imóveis").

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

As obras do Edifício FL Plaza, com área BOMA total prevista de 41.463,63 m² estão em fase final de checklist de entrega, com os locatários em paralelo já realizando obras de arquitetura nos andares liberados. Após a conclusão da transação, o Fundo será detentor de 40,0% das cotas da sociedade de propósito específico que é titular direta do FL Plaza.

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

o 5º dia útil do mês de janeiro de 2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e (d) do prêmio de locação relativo ao FLP, no montante total de R\$38.366.156 a ser pago pela Vendedora, em 12 parcelas mensais consecutivas, sendo a primeira delas devida em até 2 dias úteis contados do pagamento de cada Parcela Mensal 2.

Conforme divulgado em fato relevante no dia 09 de agosto de 2022 que em linha com os Fatos Relevantes divulgados ao mercado em 18 de dezembro de 2020 e em 17 de junho de 2021, finalizou nesta data com a HSI V Real Estate – Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia, a assinatura do Termo de Fechamento, formalizando a entrega jurídica do SPA FLP (conforme definido no Fato Relevante de 17/06/2021), com a transmissão para o Fundo da titularidade de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e participações X S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.214.941/0001-00, titular de 40,00% das frações ideais do Edifício Faria Lima Plaza, com obras concluídas e área BOMA total de 41.463,63 m².

Conforme previsto no Termo de Fechamento, em relação às obrigações do SPA FLP mencionadas no Fato Relevante de 17/06/2021: (i) resta ainda pendente de pagamento de parte do preço pelo Fundo no valor total de R\$ 70.790, atualizado até a data-base de 30 de abril de 2022 (inclusive); e (ii) os prêmios de locação já foram integralmente pagos ao Fundo. Em relação ao SPA iTower, não restam obrigações pendentes ou valores em aberto.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possui saldo na rubrica de Adiantamento para futura aquisição de participação (R\$ 327.424 em 2021).

Em 31 de dezembro o Fundo possui o montante de R\$ 413.320 na rubrica de Participação em coligadas e controladas referente a operação descrita acima.

8. Obrigação com Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui obrigações com CRI no montante de R\$ 393.589 (R\$ 353.507 em 2021). Os CRIs são ajustados diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

Em 31 de dezembro de 2022 os valores a pagar por obrigação na emissão de CRI estão assim representadas:

<u>Obrigações</u>	<u>Securitizadora</u>	<u>Código (IF)</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Prazo</u>	<u>Emissão</u>	<u>Indexador</u>	<u>Vcto</u>	<u>Periodicidade</u>
-------------------	-----------------------	--------------------	----------------------	--------------	----------------	------------------	-------------	----------------------

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

CRI - iTower (a)	ISEC	20L0456514	139.130	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% a.a	dez/35	Mensal
CRI - iTower (a)	ISEC	20L0456719	62.160	15 anos	dez/20	CDI + 2,5% a.a	dez/35	Mensal
CRI - Evolution (c)	ISEC	21F0097589	196.850	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% a.a	mai/36	Mensal
CRI - REC 2017 (*)	ISEC	21F0097247	183.740	5 anos	jun/21	IPCA + 5,50 a.a	mai/26	Mensal

(*) O XP Properties detém 100% das ações da REC 2017, a qual possui um "contas a pagar" vinculado com a aquisição do Ed. Faria Lima Plaza.

- a) As séries serão pagas no prazo de 180 meses, com a primeira parcela, a qual inclui amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros, vencendo no 25º mês, a partir de dezembro de 2020, e as demais nos meses subsequentes. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.
- b) A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 primeiros meses. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios.
- c) A série será paga no prazo de 180 meses, com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 36 primeiros meses. As garantias da operação são: Alienação fiduciária de imóvel e Cessão fiduciária de direitos creditórios.

Em 31 de dezembro de 2021 estava assim representada:

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo devedor	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto	Periodicidade
CRI - iTower	ISEC	20L0456514	136.700	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% a.a	dez/35	Mensal
CRI - iTower	ISEC	20L0456719	62.203	15 anos	dez/20	CDI + 2,5% a.a	dez/35	Mensal
CRI - Evolution	ISEC	21F0097589	194.686	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% a.a	mai/36	Mensal

9. Instrumentos Financeiros Derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não operou com

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

derivativos.

10. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

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

Mercado

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

Crédito

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

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

Risco de sinistro

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

b. Controles relacionados aos riscos

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

11. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

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

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 está composto por 7.316.171 cotas com valor unitário de R\$ 74,37160623 totalizando R\$ 544.115.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2021 está composto por 7.316.171 cotas com valor unitário de R\$ 79,803632 totalizando R\$ 583.857.

As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

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

<u>Exercício</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício fundo em 31.12.2022	74,37160623	(6,43%)	567.424
Exercício fundo em 31.12.2021	79,80363201	1,18%	631.509

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

13. Encargos do fundo

a. Taxa de administração

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

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

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

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao gestor, ao custodiante, ao escriturador e ao banco liquidante e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo.

O valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

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

- R\$ 25 devidos a título de prestação de serviços de administração e custódia;
- R\$ 2 devidos a título de prestação do serviço de escrituração, acrescido de um valor unitário por cotista, conforme a variação da quantidade de cotista, que será calculado da seguinte forma: (i) se o Fundo tiver entre 0 e 2.000 cotistas, será acrescido R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista; (ii) se o Fundo tiver entre 2.001 e 10 cotistas, será acrescido R\$ 0,95 por cotista; e (iii) se o Fundo tiver acima de 10.000 mil cotistas, será acrescido R\$ 0,40 por cotista; e
- R\$ 1,2 devidos a título de prestação do serviço de banco liquidante.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 3.487 (R\$ 3.789 em 2021).

b. Taxa de performance

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

por meio de distribuição de rendimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não teve despesas de taxa de performance.

14. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas, tendo como capital autorizado o montante de R\$ 20.000.000.

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

O preço de emissão de novas cotas emitidas deverá ser fixado por meio de assembleia geral.

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

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do administrador sob única e exclusiva orientação do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não amortizou cotas.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

O Fundo possui cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por "XPPR11", sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 29 de dezembro de 2022 com valor da cota de fechamento de R\$ 32,26 (em 30 de dezembro de 2021 o valor foi de R\$ 67,50).

Data	Valor de fechamento
31/01/2022	63,23
25/02/2022	58,82
31/03/2022	59,27
29/04/2022	58,53
31/05/2022	54,18
30/06/2022	50,29
29/07/2022	46,48
31/08/2022	49,79
30/09/2022	45,90
31/10/2022	41,60
30/11/2022	35,70
30/12/2022	32,26

15. Legislação Tributária

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

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

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

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

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

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

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

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

16. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 1 (R\$ 19 em 2021).

17. Distribuição de rendimentos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo distribuiu a título de dividendos o montante de R\$ 32.542 (R\$ 45.213 em 2021).

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	Financeiro	
	2022	2021
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	43.455	54.337
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(233)	(221)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	207	
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(6.655)	(5.294)
Resultado líquido de imóveis para renda	36.775	48.822

Ativos imobiliários representados por TVM

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	973
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	302	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	302	973
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	1.247	865
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	1.247	865
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(3.584)	(3.444)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(70)	-
(-) Auditoria independente	(350)	(2)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(530)	(132)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(13)	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(70)	(37)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(9)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(2)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(1,042)	(957)
Total de outras receitas/despesas	(5.356)	(4.572)
Resultado financeiro líquido	32.967	46.089
Rendimentos declarados	32.542	45.213
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(30.342)	(41.189)
Rendimento líquido a pagar remanescente	(2.200)	(4.024)
% do resultado financeiro líquido declarado	98,71%	99,21%

18. Divulgação de informações

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

19. Política de divulgação de informações

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

vigor.

20. 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.

21. Alterações Estatutárias

Por meio de uma ata de assembleia geral de cotistas realizada em 05 de maio de 2022, houve deliberação e aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

22. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

23. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

24. Outros Assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual 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. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

25. Diretor e Contador

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *