

Demonstrações Financeiras

XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

30.654.849/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 com
Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações
Financeiras



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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, 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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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 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 determinação do valor justo das propriedades para investimento e participações em controladas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2023 propriedades para investimento e participações em sociedades de propósito específico de R\$ 907.307 mil que representava 186,10% 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 dos investimentos, 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 6 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.

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 Imobiliário 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.



Building a better
working world

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.
- Obtemos 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.



Building a better
working world

- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 29 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O

Emerson Morelli
Contador CRC-SP249401/O

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

Balanços Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Ativo	2023	% do PL	2022	% do PL
Ativo circulante	30.669	6,29	29.937	5,50
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	117	0,02	80	0,01
Disponibilidades	117	0,02	2	-
Operações compromissadas	-	-	78	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)	16.569	3,40	10.583	1,94
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundo de investimento				
Fundos de investimento de Renda Fixa	16.569	3,40	10.583	1,94
Outras contas a receber	-	-	371	0,07
Ativos financeiros de natureza imobiliária	1.684	0,35	3.603	0,66
Aluguel a receber	1.684	0,35	3.603	0,66
Valores a receber	12.300	2,52	15.300	2,81
Venda de imóveis	12.300	2,52	15.300	2,81
Ativo não circulante	908.662	186,38	977.705	179,68
Realizável a longo prazo	1.355	0,28	985	0,18
Fundo de reserva	1.355	0,28	985	0,18
Investimentos (Nota 6)	907.307	186,10	976.720	179,50
Propriedades para investimento	477.700	97,98	563.400	103,54
Participação em coligadas e controladas	429.607	88,12	413.320	75,96
Total do Ativo	939.332	192,67	1.007.642	185,18
Passivo				
Circulante	162.189	33,26	95.891	17,62
Valores a pagar				
Taxa de administração (Nota 12.a)	113	0,02	201	0,04
Auditoria a pagar	60	0,01	65	0,01
Distribuição de dividendos a pagar	732	0,15	2.200	0,40
Obrigações com CRI (Nota 7)	104.902	21,52	26.239	4,82
Obrigação por aquisição de participação societária	3.515	0,72	67.186	12,35
Adiantamento de venda a prazo	52.867	10,84	-	-
Não circulante	289.618	59,41	367.636	67,56
Caução Recebido - Fiança Unidades	286	0,06	286	0,05
Obrigações com CRI (Nota 7)	289.332	59,35	367.350	67,51
Total do passivo	451.807	92,67	463.527	85,18
Patrimônio Líquido	487.525	100,00	544.115	100,00
Cotas integralizadas	667.397	136,90	667.397	122,66
(-) Gastos na emissão de cotas	(19.051)	(3,91)	(19.051)	(3,50)
Lucros/Prejuízos acumulados	(160.821)	(32,99)	(104.231)	(19,16)
Total do passivo e do patrimônio líquido	939.332	192,66	1.007.642	185,18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Demonstrações do resultado	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	157	1.163
Resultado de cotas de fundos de Renda Fixa (Nota 5)	156	1.163
Resultado com operações Compromissadas (Nota 4)	1	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	-	(121)
Resultado de cotas de fundos imobiliários	-	(121)
Passivos Financeiros de natureza imobiliária	(32.824)	(40.609)
Despesas com securitização	(445)	(386)
Despesas com juros e correção monetária	(32.307)	(40.223)
Custo com emissão CCI/CRI	(72)	-
Resultado com propriedades de Investimento	(17.110)	36.271
Receita de aluguel	11.154	43.214
Ajuste a Valor Justo (Nota 6.a)	(12.814)	(1.061)
Despesa com manutenção de imóveis	(419)	(233)
Despesa de comissão por locação	(1.757)	-
Despesa com água e energia	-	(2)
Despesas com IPTU	(414)	(121)
Despesa com condomínio	(6.278)	(6.526)
Receitas de vendas de propriedades para investimento	67.918	19.300
(-) Custo de venda de propriedades para investimento	(74.500)	(18.300)
Resultado com investidas (Nota 6.b)	7.431	743
Receitas de dividendos das SPEs	6.150	720
Resultado com ajuste a valor justo das SPEs	1.281	23
Outras despesas	(4.010)	(4.646)
Taxa de administração (Nota 12.a)	(1.750)	(3.487)
Outras despesas	(906)	(139)
Despesas de consultoria	(620)	(309)
Despesas Cartorárias	(283)	-
Outros serviços de terceiros	(31)	(62)
Despesas tributárias	(157)	(489)
Taxa de fiscalização CVM	(97)	(40)
Despesas do sistema financeiro	(131)	(39)
Auditoria e custódia	(35)	(77)
Taxa de escrituração (Nota 12.a)	-	(4)
Resultado líquido dos exercícios	(46.356)	(7.200)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	667.397	(19.051)	(64.489)	583.857
Resultado líquido do exercício	-	-	(7.200)	(7.200)
Distribuição de Dividendos (Nota 16)	-	-	(32.542)	(32.542)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	667.397	(19.051)	(104.231)	544.115
Resultado líquido do exercício	-	-	(46.356)	(46.356)
Distribuição de dividendos (Nota 16)	-	-	(10.234)	(10.234)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	667.397	(19.051)	(160.821)	487.525

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	De 01.01.2023 a 31.12.2023	De 01.01.2022 a 31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	(46.356)	(7.200)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	12.814	1.061
Resultado com fundos de investimento de renda fixa	(156)	(1.162)
Resultado com fundos de investimento imobiliário	-	121
Resultado com ajuste a valor justo das SPEs	(1.281)	(23)
Resultado ajustado	(34.979)	(7.203)
Variação de ativos		
Fundo de investimento de renda fixa	(5.830)	12.571
Fundo de investimento imobiliário	-	5.055
Outras contas a receber	371	28
Aluguéis a receber	1.920	(830)
Fundo de reserva	(370)	108
Outros valores	-	512
Valores a receber de venda de imóveis	3.000	(15.300)
Variação de passivos		
Taxa de administração	(88)	(210)
Auditoria a pagar	(5)	35
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(35.982)	(5.234)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Outros créditos - adiantamento para aquisições futuras	(63.671)	(85.896)
Obrigações com CRI	645	40.081
Propriedade para investimento	72.886	25.439
Participações em controladas e coligadas	(15.006)	59.967
Adiantamento de venda a prazo	52.867	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	47.721	39.591
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de dividendos	(11.702)	(34.366)
Gastos na emissão de cotas	-	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(11.702)	(34.366)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	37	(9)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	80	89
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	117	80
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	37	(9)

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimento

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

c. Investimentos

Propriedades para investimento

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

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

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

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

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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).

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

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

Caixa e equivalentes de caixa	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades (1)	117	2
Aplicações financeiras (2)	-	78
Total	117	80

(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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com Operações compromissadas no montante de R\$ 1. (Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possui resultado com Operações Compromissadas).

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Títulos e valores mobiliários	31.12.2023		
Cotas de fundos	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
Bradesco Empresas FIC Referenciado DI	1.731.118,75	12.836	12.836
Bradesco Corporate FIC de FI RF REF DI Max	2.663.174,88	3.733	3.733
Total	4.394.293,63	16.569	16.569

Títulos e valores mobiliários	31.12.2022		
Cotas de fundos	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com Operações compromissadas no montante de R\$ 156. (R\$ 1.163 em 2022).

6. Investimentos

a. Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possuía os seguintes investimentos:

Descrição	Notas	Valor Contábil Em 31.12.2022	Vendas	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil Em 31.12.2023
Edifício Itower	(i)	263.800	(41.998)	1.186	(1.688)	221.300
Condomínio Módulo Rebouças	(ii)	22.500	(22.500)	-	-	-
Edifício Fidalga	(iii)	10.000	(10.002)	2	-	-
Edifício Evolution*	(iv)	267.100	-	425	(11.125)	256.400
Total		563.400	(74.500)	1.613	(12.813)	477.700

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	(ii)	21.800	-	-	700	-	22.500
Edifício Fidalga	(iii)	11.400	-	-	(1.400)	-	10.000
Edifício Evolution*	(iv)	269.800	-	4	(2.704)	-	267.100
Edifício Santa Catarina		18.300	(18.300)	-	-	-	-
Total		589.900	(18.300)	103	(1.061)	(7.242)	563.400

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

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 2023 e 2022 o Fundo não tem saldo a pagar referente a compra do Itower.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo do ativo é de R\$ 221.300 (R\$ 263.800 em 2022).

ii. Condomínio Módulo Rebouças

Em 20 de dezembro de 2019 foi celebrada escritura de compra e venda de conjuntos comerciais n.ºs 803, 804, 805 e 806 do Condomínio Módulo Rebouças situados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente, n.º 39, objeto das matrículas n.ºs 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 n.º 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 n.º 39, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa de 220,630m², área privativa descoberta (laje privativa descoberta) de 182,930m², área comum de 332,011m², área total de 735,571m² e fração ideal de 0,0379940, correspondendo-lhe o direito de uso de nove vagas na garagem que deverão ser utilizadas com auxílio de manobristas, em locais individuais e indeterminadas.
- iii. O Escritório 805 localizado no 4º pavimento/jirau do 4º pavimento e cobertura do Condomínio Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente n.º 39, no 20º Subdistrito Jardim América,

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 2023 o Fundo não possui unidades do Condomínio Módulo Rebouças (R\$ 22.500 em 2022).

iii. Unidades do Condomínio Edifício Fidalga

Em 20 de dezembro de 2019 foi celebrada escritura de compra e venda de conjuntos comerciais n.ºs. 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 n.ºs 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.
- 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 2023 o Fundo não possui unidades do Edifício Fidalga (R\$ 10.000 em 2022).

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

iv. 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 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 assembleia também foi aprovada a devolução do ativo disponível ao Fundo, inclusive dos bens imóveis.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo do ativo é de R\$ 256.400 (R\$ 267.100 em 2022).

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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 dezembro de 2023.

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.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b. Participação em coligadas e controladas

Participação em coligadas e controladas	Quantidade	% de participação	Valor contábil
REC 2017 Empreendimentos e Participações S.A.	139.479.350	100%	429.587
SF 250 Participações Societárias Ltda.	100	100%	20
	139.479.450		429.607

A Rec 2017 possui um empreendimento imobiliário do tipo corporativo situado na Avenida. Faria Lima, 949, com área BOMA de 40.937,08 m², inclusos 857 vagas de garagem, tendo sido concluído no 1º trimestre de 2022, sendo o Fundo detentor indiretamente de 40% do total do imóvel.

O imóvel, foi avaliado pela Colliers International, pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui o montante de R\$ 429.607 na rubrica de Participação em coligadas e controladas referente a operação descrita acima (R\$ 413.320 em 2022).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu Resultado com investidas no montante de R\$ 7.431. (R\$ 743 em 2022).

c. Obrigação por Venda de Imóveis

Conforme divulgado em fato relevante publicado em 20 de março de 2023 o Fundo celebrou nesta data o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças para a alienação de portfólio composto por: (i) 25 % da participação do Fundo no Edifício Faria Lima Plaza, correspondente a 4.146 m² de Área Bruta Locável ("ABL"), localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 (ii) 100% da participação do Fundo no Edifício Módulo Rebouças, correspondente a 1.053 m² de ABL, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente, nº 39; (iii) 100 % da participação do Fundo no Edifício Box 298, correspondente a 886 m² de ABL, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, nº 298; e (iv) 12,9% da participação do Fundo no Edifício Itower, correspondente a 3.038 m² de ABL, integrante do "Condomínio Iguatemi Alphaville", situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350.

O preço total da Transação acordado entre as partes é de R\$ 200.696 sendo pago pela compradora na seguinte forma: (a) R\$ 75.453 serão pagos em até 5 (cinco) dias úteis contados desta data ("Sinal"); e (b) o saldo do Preço dos Imóveis, no valor de R\$ 125.243, será pago da seguinte forma: (b.1) R\$ 37.831 que terá vencimento em até 6 (seis) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.2) R\$ 17.482 que terá vencimento em até 12 (doze) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.3) R\$ 17.482 que terá vencimento em até 18 (dezoito) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.4) R\$ 17.482 que terá vencimento em até 24 (vinte e quatro) meses a contar do pagamento do Sinal; (b.5) R\$ 17.482 meses a contar do pagamento do Sinal; e (b.6) R\$ 17.482 que terá vencimento em até 36 (trinta e seis) meses a contar do pagamento do Sinal.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Conforme divulgado em fato relevante publicado em 16 de agosto de 2023 o Fundo celebrou nesta data a Escritura de Compra e Venda ("ECV") para a alienação dos conjuntos 1103 e 1104 que são objeto das matrículas 161.265 e 161.266, respectivamente, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, do Edifício Itower, integrante do "Condomínio Iguatemi Alphaville", situado no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 200/350, correspondente a 759,60 m² de área privativa ("Transação"). O preço total da Transação ("Preço") acordado entre as partes é de R\$ 7.500, sendo pago integralmente pela compradora nesta data. O valor foi integralmente pago na conta da Securitizadora e, portanto, reduzirá o montante de alavancagem do Fundo por meio dos CRIs existentes.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui na rubrica Adiantamento de venda a prazo de imóveis recebidos a título de Adiantamento pela venda do Edifício Faria Lima Plaza o montante de R\$ 59.897.

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

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui obrigações com CRI no montante de R\$ 394.234 (R\$ 393.589 em 2022). Os CRIs são ajustados diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

Em 31 de dezembro de 2023 os valores a pagar por obrigação na emissão de CRI estão assim representadas:

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo devedor	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto	Periodicidade
CRI - iTower (a)	ISEC	20L0456514	122.493	15 anos	dez/20	IPCA + 5,70% a.a	dez/35	Mensal
CRI - iTower (a)	ISEC	20L0456719	53.713	15 anos	dez/20	CDI + 2,5% a.a	dez/35	Mensal
CRI - Evolution (c)	ISEC	21F0097589	218.028	15 anos	jun/21	IPCA + 5,80% a.a	mai/36	Mensal
CRI - REC 2017 (*)	ISEC	21F0097247	188.850	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.

- 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.
- 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.
- 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.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2022 estava assim representada:

Obrigações	Securitizadora	Código (IF)	Saldo devedor	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto	Periodicidade
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

8. Instrumentos Financeiros Derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não operou com derivativos.

9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

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

Mercado

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 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 compõem 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.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

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

10. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

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

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 está composto por 7.316.171 cotas com valor unitário de R\$ 66,636600 totalizando R\$ 487.525.

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade cota	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2023	66,636600	(8,63%)*	521.950
Exercício findo em 31.12.2022	74,37160623	(6,43%)	567.424

*O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições de resultado do exercício.

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

12. Encargos do fundo

a. Taxa de administração

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

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

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

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

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

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- 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 2023 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.750 (R\$ 3.487 em 2022).

b. Taxa de performance

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não teve despesas de taxa de performance.

13. 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.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não teve emissões de novas cotas.

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 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 2023 e 2022 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 28 de dezembro de 2023 com valor da cota de fechamento de R\$ 22,78 (29 de dezembro de 2022 o valor foi de R\$ 32,26).

Data	Valor de fechamento	Data	Valor de fechamento
31/01/2023	32,70	31/01/2022	63,23
28/02/2023	30,30	25/02/2022	58,82
31/03/2023	25,85	31/03/2022	59,27
29/04/2023	23,16	29/04/2022	58,53
31/05/2023	23,50	31/05/2022	54,18
30/06/2023	23,00	30/06/2022	50,29
31/07/2023	22,40	29/07/2022	46,48
31/08/2023	22,26	31/08/2022	49,79
29/09/2023	21,87	30/09/2022	45,9
31/10/2023	19,32	31/10/2022	41,6
30/11/2023	18,44	30/11/2022	35,7
28/12/2023	22,78	30/12/2022	32,26

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

14. Legislação Tributária

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

15. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 117 (R\$ 1 em 2022).

16. Distribuição de rendimentos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo distribuiu a título de dividendos o montante de R\$ 10.234 (R\$ 32.542 em 2022).

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	Financeiro	
	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	26.802	43.455
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(162)	(233)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	-	207
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(14.354)	(6.655)
Resultado líquido de imóveis para renda	12.286	36.775
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(283)	302
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(283)	302
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	2.050	1.247
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	2.050	1.247
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.739)	(3.584)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(94)	(70)
(-) Auditoria independente	(40)	(350)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(129)	(530)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(759)	(13)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(576)	(70)

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(1)	(9)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(262)	(2)
(+/-) Outras receitas/despesas	(60)	(1,042)
Total de outras receitas/despesas	(3.660)	(5.356)
Resultado financeiro líquido	10.393	32.967
Rendimentos declarados	10.243	32.542
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(9.511)	(30.342)
Rendimento líquido a pagar remanescente	732	(2.200)
% do resultado financeiro líquido declarado	98,56%	98,71%

17. Divulgação de informações

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

18. Política de divulgação de informações

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

19. Demandas judiciais

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

20. 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.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

21. Eventos Subsequentes

Em 22 de março de 2024, foi divulgado a consulta formal, a fim de deliberar sobre:

I. A aprovação da venda, pelo Fundo ao CAPITÂNIA OFFICE FII- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (atual denominação de Corporate Office Properties FII – Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 ("Comprador"), de 75% (setenta e cinco por cento) das ações de emissão da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A. ("Ações" e "Companhia", respectivamente), a qual detém a fração ideal correspondente a 40% (quarenta por cento)1 de cada uma das unidades autônomas registradas nas matrículas de nº 161.148 a 161.845 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóveis"), e que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Venda"), sendo certo que, nos termos da "Carta de Intenções Vinculante" encaminhada pelo Comprador ao Fundo ("Carta de Intenções"), o Comprador atribuiu, em 29 de fevereiro de 2024 o valor de R\$ 373.170.000,00 (trezentos e setenta e três milhões e cento e setenta mil reais) à fração ideal de 30% (trinta por cento) dos Imóveis ("Valor de Aquisição"), sujeito a diversas condições precedentes das quais dependerá a conclusão da Venda pretendida.

Considerando que a Companhia possui um passivo com um saldo devedor, em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) ("Passivo das Debêntures"), referente às debêntures da sua 1ª emissão, as quais servem de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 258ª série, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Virgo" e "CRI FL Plaza", respectivamente), o preço a ser pago pelas Ações da Companhia será o Valor de Aquisição descontado do valor do Passivo das Debêntures ("Preço de Aquisição"), que será pago da seguinte forma (sem prejuízo de outros termos e condições que venham a ser acordados, de boa-fé, entre o Comprador e o Fundo):

- a. dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo, com saldo devedor em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta centavos) ("CRI iTower da 157ª Série"), os quais são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo;
- b. pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento, pelo Fundo, de cotas de emissão do Comprador, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo que, no caso do recebimento de cotas em pagamento, as cotas de emissão do Comprador serão integralizadas com os créditos detidos pelo Fundo em face do Comprador em decorrência da Venda; e

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- c. pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, do valor correspondente ao Preço de Aquisição, descontados os valores indicados nos itens a. e b. acima, atualizado monetariamente pela variação acumulada e positiva do IPCA, desde a data de celebração dos documentos da Venda até a data do efetivo pagamento ("Saldo Remanescente"), sendo que o Saldo Remanescente deverá ser pago em moeda corrente nacional no prazo de 6 (seis) meses contados da data de fechamento ou em até 5 (cinco) dias úteis após o registro, pelo Comprador, do ato societário de dissolução da Companhia na junta comercial competente, sendo válido o que ocorrer primeiro.

II. A autorização, à Administradora e à Gestora, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Venda nos termos da Carta de Intenções, bem como para negociar todos os documentos definitivos relacionados à Venda. Proposta da Administradora e da Gestora: Com o objetivo de viabilizar uma manifestação de voto devidamente informada por parte dos Cotistas, a Administradora, conforme indicação da Gestora, esclarece que a presente Assembleia é o resultado da estratégia adotada pela Gestora em direção à diminuição do nível e/ou quitação integral de obrigações do Fundo e de minimização do impacto das despesas financeiras relacionadas a elas, conforme manifestado pela Administradora no Fato Relevante do Fundo divulgado em 12 de dezembro de 2023 ("Fato Relevante de 12/12/2023"), no qual a Administradora também informou aos seus Cotistas e ao mercado a contratação da Grow Real Assets Capital Ltda. ("Grow"), para assessoria financeira e estratégica na coordenação de um processo de venda, parcial ou integral, dos imóveis que integram a carteira do Fundo, na renegociação das obrigações contraídas e eventualmente na amortização de tais obrigações, bem como na eventual mudança dos prestadores de serviço do Fundo. No âmbito dos serviços prestados pela Grow, a Gestora teve a oportunidade de receber e analisar diversas propostas de aquisição de ativos, tendo sido a proposta apresentada pelo Comprador a que melhor atende ao objetivo de equacionar a estrutura de capital (relação entre ativos e passivos) e, conseqüentemente, de fomentar a valorização das cotas do Fundo.

No âmbito da contratação da Grow, conforme mencionada acima, após realizar uma análise profunda da situação do Fundo, foi organizado um processo competitivo amplo com os principais investidores do mercado capazes de apresentar propostas que atendessem aos melhores interesses dos cotistas e do Fundo. Foram contatados 52 investidores de diferentes perfis (estratégicos, financeiros, gestores, family offices, etc.), dos quais 20 assinaram acordos de confidencialidades (NDAs) para receber informações mais detalhadas da operação, sendo que, destes, 6 investidores submeteram propostas.

As propostas recebidas foram analisadas com base, principalmente, nos seguintes critérios: maximização do valor dos imóveis e das cotas do Fundo, redução e alongamento dos passivos do Fundo, solução mais completa para o Fundo e seus cotistas, probabilidade de aumentar os dividendos por cota e risco de execução da operação (p.ex.: dependência de captação de recursos, track record do possível comprador, etc.).

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

De todas as propostas, a única que conseguiu tratar de todas as preocupações da Administradora e da Gestora com relação ao Fundo e seus cotistas, simultaneamente, foi a do Comprador, gerido pela Capitânia Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Capitânia"). Além de ser a proposta que melhor avaliou o ativo Faria Lima Plaza isoladamente, a proposta contempla, ainda, uma obrigação para o Comprador subscrever cotas de emissão do Vendedor, nos termos da Carta de Intenções e sujeito à conclusão da Venda, em moeda corrente nacional, no montante mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Aporte de Capital") 2. O Aporte de Capital tem o objetivo de contribuir ainda mais para a redução das obrigações contraídas pelo Fundo, equilibrando sua estrutura de capital. Não houve propostas para aquisição de todos os imóveis do Fundo e não houve propostas para a aquisição direta dos imóveis iTower e Evolution. A maior parte das propostas teve como objeto a aquisição do empreendimento Faria Lima Plaza isoladamente e, mesmo assim, apresentaram valores menores do que a proposta da Capitânia e não apresentaram soluções para o passivo do Fundo. Assim, em linha com a estratégia mencionada acima, a Administradora, conforme indicação da Gestora, propõe a aprovação da Ordem do Dia e, conseqüentemente, da proposta da Capitânia, considerando, ainda, que:

I. a transferência das Ações de titularidade do Fundo para o Comprador com a conseqüente assunção, pelo Comprador, da totalidade do passivo da Companhia decorrente do Passivo das Debêntures, permitirá ao Fundo reduzir um passivo correspondente, em 29 de fevereiro de 2024, a R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos reais);

II. a dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos CRI iTower da 157ª Série, permitirá ao Fundo liquidar os referidos CRI, fazendo com que os direitos creditórios que servem de lastro para os referidos CRI sejam detidos novamente pelo Fundo e permitindo, assim, reduzir um passivo correspondente, em 29 de fevereiro de 2024, a R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta centavos);

III. o Fundo receberá um pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento de cotas do Comprador, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);

IV. o Fundo receberá parte do preço pela Venda das Ações em dinheiro, bem como o Aporte de Capital, o que aumentará o caixa e liquidez do Fundo;

V. Os recursos decorrentes do Aporte de Capital serão utilizados para realização da recompra parcial dos créditos imobiliários que lastreiam os certificados de recebíveis imobiliários da 158ª série da 4ª emissão da Virgo ("CRI iTower 158ª Série") e/ou os certificados da 264ª série da 4ª emissão da Virgo ("CRI Evolution"), com a conseqüente amortização parcial antecipada do(s) referido(s) CRI iTower 158ª Série e/ou CRI Evolution; e

VI. Estima-se que o passivo líquido do Fundo, conforme cálculo gerencial apresentado no Anexo I à presente proposta, passará de R\$474.287.748,29 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, duzentos e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e nove centavos reais), antes da realização da transação pretendida, para R\$ 66.117.748,29 (sessenta e seis milhões, cento e dezessete mil, setecentos e quarenta e oito reais e vinte e nove centavos) após a sua conclusão. Ainda que as matérias da Ordem do Dia independam, de acordo com os termos do regulamento do Fundo, de aprovação em assembleia geral extraordinária de cotistas, a Administradora e a Gestora entendem ser pertinente e do melhor interesse dos cotistas e do Fundo realizar, neste momento, a consulta formal.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A Administradora e a Gestora entendem que o Valor de Aquisição e os termos e condições apresentados na Carta de Intenções são adequados, tendo em vista as atuais condições de mercado e que a implementação da Venda nos termos propostos na Carta de Intenções acarretará sensível diminuição nas despesas financeiras do Fundo, trazendo benefício aos cotistas e atingindo-se, assim, os objetivos pretendidos e informados ao mercado por meio do Fato Relevante de 12/12/2023.

22. 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.

23. Outros Assuntos

a) Resolução CVM nº 175/22

As resoluções emitidas, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
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.	A resolução 175 entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 29 de novembro de 2024, e revogou a Instrução CVM 356.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			
		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	

b) Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

24. Diretor e Contador

Eric Hayashida

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/O

* * *