

XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ n: 30.654.849/0001-40)

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

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

A Administradora e aos Cotistas
XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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.

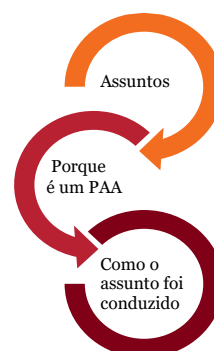
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo do investimento em sociedades de propósito específico (SPEs) e em propriedades para investimento (Notas 3(h), 3(i), 6 e 7)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em cotas de sociedades de propósito específico (SPEs) e em imóveis acabados, classificados como propriedades para investimento.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos investimentos em cotas das sociedades de propósito específico e em propriedades para investimento.
A metodologia de mensuração ao valor justo das cotas das sociedades de propósito específico e das propriedades para investimento considerou técnica de precificação que consiste no uso de avaliação elaborada por empresas especializadas, que considera a metodologia de rentabilidade futura por meio do fluxo de caixa descontado.	Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.
A mensuração do valor justo das cotas das SPEs e das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações contábeis, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos.	Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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.



XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC MG105346/O-2

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante	18.529	4,49	21.370	4,38
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	117	0,02
Disponível	-	-	117	0,02
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	-	-	117	0,02
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	7.892	1,91	16.569	3,40
Cotas de fundos de investimento	7.892	1,91	16.569	3,40
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	7.892	1,91	16.569	3,40
Outros Créditos	10.636	2,58	4.684	0,96
Valores a receber	10.636	2,58	4.684	0,96
Aluguéis a receber	1.336	0,32	1.684	0,35
Valores a receber pela venda de imóveis	9.300	2,26	3.000	0,62
Outros valores e bens	1	-	-	-
Despesas antecipadas	1	-	-	-
Taxa Anbima a apropriar	1	-	-	-
Não circulante	915.899	222,14	917.962	188,29
Realizável a longo prazo	1.099	0,27	1.355	0,28
Aplicações financeiras dadas em garantia	1.099	0,27	1.355	0,28
Valores a receber	-	-	9.300	1,91
Valores a receber pela venda de imóveis	-	-	9.300	1,91
Investimentos	914.800	221,87	907.307	186,10
Propriedades para Investimentos - Imóveis Acabados	456.800	110,79	477.700	97,98
Participação em Sociedades de Propósito Específico - SPE	458.000	111,08	429.607	88,12
Total do ativo	934.428	226,63	939.332	192,67
Passivo				
Circulante	207.055	50,22	162.475	33,33
Valores a pagar	92.822	22,51	57.573	11,81
Dividendos a distribuir	512	0,12	732	0,15
Adiantamento de venda de imóveis a prazo	87.832	21,30	52.867	10,84
Obrigações por aquisições de companhias fechadas	4.092	0,99	3.515	0,72
Serviços de auditoria	19	-	60	0,01
Taxa de escrituração (*)	26	0,01	36	0,01
Taxa de administração (*)	26	0,01	36	0,01
Taxa de gestão (*)	29	0,01	40	0,01
Caução recebido a devolver	286	0,07	286	0,06
Captação de recursos	114.233	27,71	104.902	21,52
Obrigações com securitização de recebíveis	114.233	27,71	104.902	21,52
Não circulante	315.067	76,42	289.332	59,35
Valores a pagar - longo prazo	315.067	76,42	289.332	59,35
Obrigações com securitização de recebíveis	315.067	76,42	289.332	59,35
Total do passivo	522.122	126,63	451.807	92,67
Patrimônio líquido	412.306	100,00	487.525	100,00
Cotas Integralizadas	667.397	161,87	667.397	136,89
(-) Custos com emissão de cotas	(19.051)	(4,62)	(19.051)	(3,91)
Prejuízos acumulados	(236.040)	(57,25)	(160.821)	(32,99)
Total do passivo e do patrimônio líquido	934.428	226,63	939.332	192,67

(*)Compreendem transações com partes relacionadas
As notas explicativas da Administração 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 do exercício**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultado das operações das propriedades para investimentos	(18.044)	(17.110)
Receitas de locação	11.205	11.154
Resultado de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(21.649)	(12.814)
Despesas condominiais	(6.389)	(6.278)
Despesas com comissões	(897)	(1.757)
Manutenção e conservação de imóveis	(154)	(419)
Despesas com IPTU	(155)	(414)
Despesas com seguros	(5)	-
Resultado na venda de propriedades para investimentos	-	(6.582)
Resultado com coligadas e controladas	(9.647)	7.431
Resultado de ajuste ao valor justo das SPEs	(9.647)	1.281
Receitas de dividendos das SPEs	-	6.150
Resultados com ativos e passivos financeiros de natureza imobiliária	(39.848)	(32.824)
Despesas com juros e correção monetária das obrigações com securitização	(39.592)	(32.307)
Despesa com taxa de securitização	-	(445)
Despesas com apropriação de custo de captação por meio da securitização	-	(72)
Despesas com atualização financeira do fundo de reserva	(256)	-
Resultado com ativos financeiros de natureza não imobiliária	931	157
Resultado com cotas de fundos de investimento Renda Fixa	931	156
Resultado com operações compromissadas	-	1
Despesas da Administração e Gestão	(1.327)	(1.750)
Taxa de Administração	(619)	(816)
Taxa de Gestão	(689)	(909)
Taxa de Escrituração	(19)	(25)
Despesas de serviços técnicos especializados	(1.818)	(686)
Despesa com consultoria jurídica	(1.578)	-
Despesas com assessoria técnica	(221)	(620)
Despesas com avaliações obrigatórias	(18)	(31)
Despesas com auditoria e custódia	(1)	(35)
Demais receitas e despesas	680	(1.574)
Outras receitas e despesas operacionais	810	(906)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(97)
Despesas cartorárias	(26)	(283)
Outros impostos	(25)	(157)
Despesas com tarifas bancárias	(21)	-
Taxa B3	(13)	-
Taxa ANBIMA	(5)	-
Despesas do sistema financeiro	-	(131)
Prejuízo dos exercícios	(69.073)	(46.356)
<i>Quantidade de cotas</i>	<i>7.316.171,0000</i>	<i>7.316.171,0000</i>
<i>Prejuízo por cota - valor em R\$</i>	<i>(9,44)</i>	<i>(6,34)</i>

As notas explicativas da Administração 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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	(-) Gastos com emissão	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	667.397	(19.051)	(104.231)	544.115
Prejuízo do exercício	-	-	(46.356)	(46.356)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(10.234)	(10.234)
Em 31 de dezembro de 2023	667.397	(19.051)	(160.821)	487.525
Prejuízo do exercício	-	-	(69.073)	(69.073)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(6.146)	(6.146)
Em 31 de dezembro de 2024	667.397	(19.051)	(236.040)	412.306

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(69.073)	(46.356)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Reversão da atualização dos saldos de obrigação com securitização de recebíveis	39.592	32.307
Reversão do ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	21.649	12.814
Reversão do ajuste ao valor justo dos investimentos em SPEs	9.647	(1.281)
Reversão do resultado com cotas de fundos de investimento em renda fixa	(931)	(156)
Reversão na atualização monetária do fundo de reserva	256	(370)
Resultado líquido ajustado	1.140	(3.042)
Variação de ativos e passivos		
Aumento do saldo de adiantamento pela venda de SPEs	34.965	52.867
Restage (aplicação) em cotas de fundos de investimento de renda fixa não equivalentes	9.608	(5.830)
Diminuição no saldo de valores a receber pela venda imóveis a prazo	3.000	3.000
Aumento (diminuição) das obrigações a prazo com SPEs	577	(63.671)
Diminuição no saldo de outras contas a receber	-	371
Diminuição no saldo de aluguéis a receber	348	1.920
Diminuição no saldo de taxa de auditoria a pagar	(41)	(5)
Diminuição no saldo de taxa de administração, gestão e escrituração a pagar	(32)	(88)
(Aumento) no saldo de despesas antecipadas	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	49.564	(14.478)
Atividades de investimento		
Aquisição de participação societária em SPEs	(38.040)	(15.006)
(Aquisição) venda de propriedades para investimento	(749)	72.886
Caixa líquido das atividades de investimentos	(38.789)	57.880
Atividades de financiamento		
Pagamento de amortização e juros das obrigações de captação por securitização de rece	(4.526)	(31.662)
Pagamento de dividendos aos cotistas	(6.366)	(11.702)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(10.892)	(43.364)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(117)	37
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	117	80
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-	117
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(117)	37

As notas explicativas da Administração 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O **XP Properties** Fundo de Investimento Imobiliário (“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 indeterminado. Destina-se a receber aplicações de 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.

O Fundo tem como objetivo de investimento 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda. (“Gestora”).

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 pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas nas notas explicativas nº 5 e 6.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponível

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

O Fundo não apresentou saldos de aplicações financeiras equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

g) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita com locação.

h) Participação em Sociedade de Propósito Específico - SPE

Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado de ajuste ao valor justo das SPEs”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram 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.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

j) Obrigações com securitização

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros. Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

k) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

l) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo),

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

Disponível	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos à vista (*)	-	117
Total	-	117

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não auferiu resultado com operações compromissadas (R\$ 1 em 2023).

5. Títulos e valores mobiliários**a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Em 31 de dezembro de 2024

Cotas de fundos de investimentos em RF	Quantidade	Valor de mercado
Beyond Soberano FIC de FI RF Referenciado DI	2.663.174,88	7.892
Total	2.663.174,88	7.892

Em 31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos de investimentos em RF	Quantidade	Valor de mercado
Bradesco Empresas FIC Referenciado DI	1.731.118,75	12.836
Bradesco Corporate FIC de FI RF REF DI Max	2.663.174,88	3.733
Total	4.394.293,63	16.569

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 2024 o Fundo auferiu resultado com as aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa no montante de R\$ 931. (R\$ 156 em 2023).

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo apresentou os seguintes investimentos em SPEs:

Em 31/12/2024

Investida	% Participação	Existência de controle	Quantidade	Saldo em 31/12/2023	Aquisições	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
REC 2017 Empreendimentos e Participações S.A	100%	Sim	139.479.350	429.587	38.040	(9.627)	458.000
SF 250 Participações Societárias Ltda.	-	-	-	20	-	(20)	-
Total			139.479.350	429.607	38.040	(9.647)	458.000

Em 31/12/2023

Investida	% Participação	Existência de controle	Quantidade	Saldo em 31/12/2022	Aquisições	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2023
REC 2017 Empreendimentos e Participações S.A	100%	Sim	139.479.350	413.300	15.006	1.281	429.587
SF 250 Participações Societárias Ltda.	100%	Sim	-	20	-	-	20
Total			139.479.350	413.320	15.006	1.281	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 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 458.000 na rubrica de Participação em Sociedades de Propósito Específico - SPE, referente a operação descrita acima (R\$ 429.607 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu Resultado de ajuste ao valor justo das SPEs no montante de R\$ 9.647. (R\$ 1.281 em 2023).

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Em 31/12/2024

Imóvel	Saldo em 31/12/2023	Custos adicionados	Vendas	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
Edifício Itower	221.300	749	-	(8.849)	213.200
Edifício Evolution*	256.400	-	-	(12.800)	243.600
Total	477.700	749	-	(21.649)	456.800

Em 31/12/2023

Imóvel	Saldo em 31/12/2022	Custos adicionados	Vendas	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2023
Edifício Itower	263.800	1.186	(41.998)	(1.688)	221.300
Edifício Evolution*	267.100	425	-	(11.125)	256.400
Condomínio Módulo Rebouças	22.500	-	(22.500)	-	-
Edifício Fidalga	10.000	2	(10.002)	-	-
Total	563.400	1.613	(74.500)	(12.814)	477.700

a) Descrição dos imóveis**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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 2024 o valor justo do ativo é de R\$ 243.600 (R\$ 256.400 em 2023).

Edifício Itower

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

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 nº 1.601 e 1.602 localizadas no 16º 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.

b) Método de determinação do valor justo

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as propriedades para investimentos do Fundo foram avaliadas pela Colliers International, empresa de avaliação externa e independente, tendo reconhecimento sob apropriada qualificação profissional e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através do fluxo de caixa descontado ("FCD"), onde foram utilizadas algumas das seguintes premissas:

Em 31 dezembro de 2024

Imóvel	Período do FCD	Cap. Rate	Taxa de desconto
Edifício Itower	10 anos	7,5% a.a.	8,25% a.a.
Edifício Evolution*	10 anos	8,5% a.a.	9,00% a.a.

Em 31 dezembro de 2023

Imóvel	Período do FCD	Cap. Rate	Taxa de desconto
Edifício Itower	10 anos	7,5% a.a.	8,25% a.a.
Edifício Evolution*	10 anos	8,5% a.a.	9,0% a.a.

8. Obrigações com securitização de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui obrigações com securitização de recebíveis no montante de R\$ 429.30 (R\$ 394.234 em 2023). Os respectivos saldos são atualizados diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

As características dos instrumentos de captação do Fundo estão apresentadas a seguir:

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31.12.2024

Ativo atrelado	Securitizadora	Código IF	Indexadores	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo em 31.12.2024
Itower (a)	Virgo	20L0456514	IPCA +5,70% a.a	15 anos	dez/20	dez/35	128.506
Itower (b)	Virgo	20L0456719	CDI + 2,5% a.a	15 anos	dez/20	dez/35	56.174
Evolution (c)	Virgo	21F0097589	IPCA + 5,80% a.a	15 anos	jun/21	mai/36	244.620
Total							429.300

Em 31.12.2023

Ativo atrelado	Securitizadora	Código IF	Indexadores	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo em 31.12.2023
Itower (a)	Virgo	20L0456514	IPCA +5,70% a.a	15 anos	dez/20	dez/35	122.493
Itower (b)	Virgo	20L0456719	CDI + 2,5% a.a	15 anos	dez/20	dez/35	53.713
Evolution (c)	Virgo	21F0097589	IPCA + 5,80% a.a	15 anos	jun/21	mai/36	218.028
Total							394.234

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 2024 e 2023 os valores a pagar por obrigação na emissão de CRI estão assim representadas:

Obrigações com securitização de recebíveis	31.12.2024	31.12.2023
Curto prazo	114.233	104.902
Longo Prazo	315.067	289.332
Total	429.300	394.234

Além disso, o Fundo efetuou captação indireta por meio de securitização de recebíveis de sua Investida REC 2017, discriminada na NE nº 6, cujo saldo e características de contrato estão apresentadas a seguir:

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31.12.2024

Ativo atrelado	Securitizadora	Código IF	Indexadores	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo em 31.12.2024
REC 2017(*)	Virgo	21F0097247	IPCA + 5,50 a.a	5 anos	jun/21	mai/26	169.368
Total							169.368

Em 31.12.2023

Ativo atrelado	Securitizadora	Código IF	Indexadores	Prazo	Emissão	Vencimento	Saldo em 31.12.2023
REC 2017(*)	Virgo	21F0097247	IPCA + 5,50 a.a	5 anos	jun/21	mai/26	188.850
Total							188.850

(*) 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.

O XP Properties detém 100% das ações da REC 2017, a qual possui saldo a pagar vinculado com a aquisição do Ed. Faria Lima Plaza. Conforme divulgado no Fato Relevante de 17/06/2021, a REC 2017 emitiu e liquidou em 16/06/2021, o CRI REC 2017, no montante de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,50% a.a. O CRI possui as seguintes características: prazo de 5 anos a contar de 16/06/2021, taxa remuneratória de IPCA+5,50% a.a., carência de 36 meses de juros remuneratórios e atualização monetária e o vencimento do principal é em 20/05/2026 (bullet).

9. Hierarquia dos ativos mensurados a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2024

Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	7.892	-	-	7.892
Participações em SPEs	-	-	458.000	458.000
Propriedade para Investimento	-	-	456.800	456.800
Total do ativo:	7.892	-	914.800	922.692

Em 31 de dezembro de 2023

Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	16.569	-	-	16.569
Participações em SPEs	-	-	429.607	429.607
Propriedade para Investimento	-	-	477.700	477.700
Total do ativo:	16.569	-	907.307	923.876

10. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 412.306, representado pela quantidade de 7.316.171 cotas pelo valor unitário de R\$ 56,3555 cada. (R\$ 487.525 em 2023, representado quantidade de 7.316.171 cotas, pelo valor unitário de R\$ 66,6366 cada).

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período e o patrimônio líquido médio:

Exercício	Valor da cota R\$	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	56,3555	(9,44)	469.096
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	66,6366	(8,63)	521.950

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

13. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista 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; as perspectivas 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

rentabilidade do Fundo; ou 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. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08. A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta.

As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve resgate ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código XPPR11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

XPPR11 (Valores expressos em reais)	2024	2023
Janeiro	R\$ 20,55	R\$ 32,70
Fevereiro	R\$ 24,72	R\$ 30,30
Março	R\$ 22,21	R\$ 25,85
Abril	R\$ 20,20	R\$ 23,16
Maió	R\$ 18,80	R\$ 23,50
Junho	R\$ 17,31	R\$ 23,00
Julho	R\$ 19,25	R\$ 22,40
Agosto	R\$ 18,33	R\$ 22,26

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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Setembro	R\$ 16,44	R\$ 21,87
Outubro	R\$ 15,04	R\$ 19,32
Novembro	R\$ 14,40	R\$ 18,44
Dezembro	R\$ 13,10	R\$ 22,78

15. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela XP Vista Asset Management Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

16. Remuneração da Administração

• Taxa de Administração e Gestão

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 2024 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 619 (R\$ 816 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a despesa com taxa de escrituração foi de R\$ 18 (R\$ 14 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Escrituração” na demonstração do resultado.

A taxa de gestão é de remanescente da taxa de administração após o pagamento da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Escriturador e do banco liquidante ao ano, com base em remanescente da Taxa de Administração, e será paga mensalmente, conforme disposto no contrato de gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 689 (R\$ 909 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de *performance*

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% sobre o rendimento que exceder o IPCA, acrescido de um spread de 6% ao ano.

A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em diferença positiva entre 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 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, até a data base de cálculo da Taxa de Performance,

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

multiplicada pela quantidade de Cotas do Fundo na data de apuração, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

A Taxa de Performance será paga semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada semestre.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não reconheceu despesas com taxa de performance.

• Demais taxas

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

O Fundo não terá taxa de saída.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não reconheceu despesas com demais taxas.

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Tipo de relacionamento	Nome da parte relacionada
Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	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.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui saldo depositado, junto a Administradora (R\$ 117 em 2023).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 29 e (R\$ 40 2023). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 26 e (R\$ 36 2023). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

nº 15.

- d)** Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 26 e (R\$ 36 2023). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Os rendimentos apurados pelo Fundo segundo o regime de caixa estão apresentados a seguir:

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Rendimentos calculados segundo o regime de caixa	2024	2023
<u>Propriedades para investimento</u>		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	21.989	26.802
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(141)	(162)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(12.985)	(14.354)
Resultado líquido das propriedades para investimentos	8.864	12.286
<u>Ativos financeiros de natureza imobiliária</u>		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	(283)
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	-	(283)
Resultado líquido dos ativos imobiliários	8.864	12.003
<u>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</u>		
(+) Resultado na venda de aplicações financeiras	816	2.050
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	816	2.050
<u>Outras receitas e despesas</u>		
(-) Taxa de administração	(1.181)	(1.739)
(-) Consultoria especializada	(33)	(94)
(-) Auditoria independente	(42)	(40)
(-) Taxas, impostos ou contribuições incluindo a CVM	(117)	(129)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(759)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas	(1.559)	(576)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	-	(1)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(10)	(262)
(+/-) Outras receitas/despesas	(434)	(60)
Resultado total de outras receitas e despesas	(3.376)	(3.660)
Resultado calculado segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93	6.304	10.393
Rendimentos declarados	6.146	10.234
% de distribuição dos resultados calculados segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93	97,48%	98,47%

20. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

24. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 ocorreram os seguintes eventos subsequentes:

Venda de investimento

Aos 23 de janeiro de 2025 o Fundo divulgou fato relevante a respeito da celebração com o 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"), o Termo de Fechamento ("Termo de Fechamento") relativo ao Contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas e Outras Avenças ("SPA") para a alienação de 100% (cem por cento) das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A., inscrita sob o CNPJ nº 29.214.941/0001-00 ("Companhia"), a qual detém 40,00% (quarenta por cento) de participação na fração ideal do Edifício Faria Lima Plaza, equivalente a 16.584 m² (dezesesseis mil e quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados) de Área Bruta Locável ("ABL"),

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 (“Transação”).

A efetivação desta Transação está em consonância com o sumário de decisões publicado em 09 de abril 2024 na CVM (“Sumário de Decisões”).

Alteração estatutária

Aos 28 de janeiro de 2025 o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral, acerca da alteração da gestão para V2 INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, 1º andar, conjunto 12, CEP 05421-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.601.663/0001-03 (“Novo Gestor”), com a consequente alteração da denominação social do Fundo para “V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, divulgado em 29 de novembro de 2024; no qual foi aprovada que os trâmites para a transferência da gestão deve iniciar em até 30 (trinta) dias após a efetiva conclusão da transação envolvendo a alienação de 100% (cem por cento) das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A., inscrita sob o CNPJ nº 29.214.941/0001-00 (“Companhia”) em linha com Fato Relevante (“Fato Relevante SPA”) divulgado em 19 de setembro de 2024.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * * * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1