

**XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII
CNPJ: 30.983.020/0001-90
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio,
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04**

Demonstrações financeiras para o exercício findo em
31 de dezembro de 2020 e para o período de 10 de
julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de
dezembro de 2019

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e para o período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII (Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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



nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2020, o saldo de investimentos em cotas de fundos de investimento representava era de R\$ 417.005 mil e representava 97,45% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das cotações divulgadas no mercado.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 7(d) às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se



Building a better
working world

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

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

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

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



Building a better
working world

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, 30 de março de 2021.

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


Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Selection Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2020	% sobre PL	2019	% sobre PL
Titulos e valores mobiliários		425.896	99,53%	40.004	99,46%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.i	407.047	95,12%	38.564	95,88%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.iv	8.891	2,08%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4	9.958	2,33%	1.440	3,58%
Valores a receber		8.788	0,02	1.404	3,49%
Liquidação cotas de fundo	5.ii	8.788	0,02	-	0,00%
Outros valores a receber		-	-	1.404	3,49%
Total do ativo		434.684	101,58%	41.408	102,95%
Passivo					
Valores a pagar		6.756	1,58%	1.185	2,95%
Imposto sobre ganho de capital (Expectativa projetada)	5.iii	3.189	0,75%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir	7.d	3.031	0,71%	1.110	2,76%
Taxa de Administração		326	0,08%	31	0,08%
Consultoria Financeira		158	0,04%	-	0,00%
Auditoria		42	0,01%	40	0,10%
Corretagem		-	0,00%	4	0,01%
Outras contas a pagar		10	0,00%	-	0,00%
Total do passivo		6.756	1,58%	1.185	2,95%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		422.096	98,64%	30.000	74,58%
Custos relacionados a emissão de cotas		(6)	0,00%	-	0,00%
Distribuição de dividendos		(28.371)	-6,63%	(1.110)	-2,76%
Reservas		34.209	7,99%	11.333	28,18%
Total do patrimônio líquido		427.928	100,00%	40.223	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		434.684	101,58%	41.408	102,95%
		427.928			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Selection Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações do resultado dos exercícios

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de Fundo de Investimentos de renda fixa		512	107
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		21.114	11.552
Dividendos de fundos imobiliários		15.575	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5.iv	1.879	9
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		38.568	11.561
Outras Despesas		<u>(16.204)</u>	<u>(335)</u>
Taxa de Performance		(8.580)	-
Despesas Tributárias		(3.780)	-
Taxa de Administração		(3.054)	(172)
Corretagem e emolumentos		(586)	-
Auditoria e custódia		(32)	-
Taxa de Fiscalização CVM		(36)	-
Consultoria		(31)	-
Demais Despesas		(105)	(163)
Resultado Líquido dos Exercícios		<u>22.876</u>	<u>11.333</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Selection Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

	Cotas integralizadas	Custo de colocação de cotas	Lucro acumulado	Rendimentos distribuídos	Reservas	Total
Saldos em 10 de julho de 2019	-	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	30.000	-	-	-	-	30.000
Lucro líquido do exercício	-	-	11.333	-	-	11.333
Distribuição de dividendos	-	-	-	(1.110)	-	(1.110)
Constituição de reservas	-	-	(11.333)	-	11.333	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	30.000	-	-	(1.110)	11.333	40.223
Integralização de cotas no período	392.096	-	-	-	-	392.096
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(6)	-	-	-	(6)
Lucro líquido do exercício	-	-	22.876	-	-	22.876
Distribuição de dividendos	-	-	-	(27.261)	-	(27.261)
Constituição de reservas	-	-	(22.876)	-	22.876	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	422.096	(6)	-	(28.371)	34.209	427.928
						427.928

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

XP Selection Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	2020	De 10 de julho a 31 dezembro de 2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido	22.876	11.333
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	(21.626)	(11.659)
Ajuste a valor justo das cotas de fundos Imobiliários	(21.114)	(11.552)
Ajuste a valor justo das cotas de renda fixa	(512)	(107)
Lucro líquido ajustado	1.250	(326)
Variação de ativos	(371.650)	(29.749)
Fundo de investimento renda fixa	(8.006)	(1.333)
Fundo de investimento imobiliário	(347.369)	(27.012)
Outras contas a receber	(7.384)	(1.404)
Aquisição de CRI	(8.891)	-
Variação de passivos	5.571	1.185
Taxa de administração a pagar	295	31
Auditoria a pagar	2	40
Provisão despesa corretagem	(4)	4
Rendimentos a distribuir	1.921	1.110
Imposto sobre ganho de capital (projetado)	3.189	-
Outros valores	168	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(364.829)	(28.890)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	392.096	30.000
Distribuição de dividendos	(27.261)	(1.110)
Custo de emissão de cotas	(6)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	364.829	28.890
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

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

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

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de março de 2020.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Descrição das principais práticas contábeis

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas em “letras do tesouro nacional”.

As operações compromissadas são lastreadas por títulos públicos, porém, o resgate é feito no dia útil posterior “over night”, dessa forma, é um ativo de liquidez imediata.

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento de renda fixa, cotas de fundo de investimento imobiliária e certificado de recebíveis imobiliários.

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

São demonstrados pelos valores conhecidos 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).

Ativos financeiros de natureza imobiliária

f. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento imobiliários possuem negociação em bolsa de valores e estes investimentos são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota de fechamento dos negócios realizados no dia como preço de mercado, independente do volume negociado.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g. Dividendos recebidos de cotas de fundo de investimento imobiliário

Para os fundos que investem em cotas de fundo de investimento imobiliários, as distribuições de lucro declaradas e provisionadas pelos fundos investidos são reconhecidas no resultado do exercício.

h. Imposto de renda na alienação de cotas

O imposto de renda sobre alienação de cotas é calculado mensalmente com base no resultado positivo baseado nos regates efetivamente

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam informações detalhadas sobre classificação e mensuração dos instrumentos financeiros.

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

Cotas de fundo de investimentos

	2020		2019
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor de Mercado	Valor de Mercado
Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado (i)	257.153,9053	-	1.441
OT Soberano Referenciado DI (ii)	5.228,9763	9.958	-
Total		9.958	1.441

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

- (i) O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.
- (ii) O OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo (“Fundo”) foi constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 1º de fevereiro de 2013 e tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio de aplicação dos recursos em carteira composta preponderantemente por títulos públicos federais, indexados a taxas prefixadas e/ou pós-fixadas (SELIC/DI), ou em operações compromissadas lastreadas em tais títulos públicos federais.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui os seguintes investimentos:

2020

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cotas de fundos	Ticker	% cotas	Tipo do FII	Quantidade	Valor Contábil	Valor Contábil	%PL
Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário	AIEC11	0,94%	Tijolo: Lajes corporativas	45.361	4.307.026,95	4.307	1,00
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imob I - FII	BAR11	6,56%	Papel: CRIs	146.665	16.926.607,65	16.927	3,95
Bluecap Renda Log. Fundo de Investimento Imobiliário	BLCF11	9,17%	Tijolo: Galpões	100.019	10.451.985,50	10.452	2,44
Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Corp. Office Fund.	BRCR11	0,19%	Tijolo: Escritório	49.336	4.378.076,64	4.378	1,02
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário	CBOP11	4,67%	Tijolo: Escritório	66.121	4.936.593,86	4.937	1,15
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	CPTS11	0,99%	Papel: CRIs	133.593	13.913.710,95	13.914	3,25
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	CPTS13	0,06%	Papel: CRIs	7.500	781.125,00	781	0,16
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	CPTS14	0,73%	Papel: CRIs	98.653	10.274.709,95	10.275	2,20
Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	DEVA11	0,00%	Papel: CRIs	10	1.179,90	1	0,00
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	0,15%	Tijolo: Escritório	17.890	1.998.491,90	1.998	0,46
Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana	HBRH11	10,22%	Tijolo: Escritório	229.525	23.179.729,75	23.180	5,41
CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGCR11	0,01%	Papel: CRIs	870	88.566,00	88	0,02
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRE13	2,79%	Tijolo: Galpões	330.179	6.091.443,00	6.091	1,35
CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRU11	0,69%	Tijolo: Híbrido	126.772	16.395.422,76	16.395	3,83
HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	0,56%	Tijolo: Shopping	88.608	8.354.848,32	8.355	1,95
FII Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM11	0,76%	Papel: CRIs	122.311	16.779.846,09	16.780	3,92
FII Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM13	0,46%	Papel: CRIs	73.908	10.139.438,52	10.139	1,69
FII Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM14	0,12%	Papel: CRIs	19.832	2.720.752,08	2.721	0,45
Kinea Rendimentos Imobiliários - FII	KNCR11	0,50%	Papel: CRIs e LCIs	197.119	17.159.208,95	17.159	4,00
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico	LVBH11	0,75%	Tijolo: Galpões	88.847	10.650.089,89	10.650	2,48
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário - FII	MALL11	0,04%	Tijolo: Shopping	2.961	312.059,79	312	0,07
Fundo de Investimento Mauá Capital Recebíveis - FII	MCC11	2,88%	Papel: CRIs	257.184	26.533.673,28	26.534	6,20
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII	MXRF11	0,86%	Papel: CRIs	1.577.610	16.549.128,90	16.549	3,86
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	PATL11	0,13%	Tijolo: Galpões	6.436	617.856,00	618	0,14
Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties	PVBH11	1,66%	Tijolo: Escritório	161.318	15.623.648,30	15.624	3,65
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional	RBED11	2,85%	Tijolo: Educação	50.943	7.835.033,40	7.835	1,83
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional	RBED13	0,29%	Tijolo: Educação	5.215	803.422,90	803	0,18
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	RBRL11	0,49%	Tijolo: Galpões	27.931	3.044.479,00	3.044	0,71
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	RBRL13	3,47%	Tijolo: Galpões	196.544	18.628.972,00	18.629	4,34
RBR Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	RBRL14	0,51%	Tijolo: Galpões	29.034	3.164.706,00	3.165	0,73
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII	RBRP11	1,00%	Tijolo: Escritório	85.302	8.103.690,00	8.104	1,89
Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	2,59%	Papel: CRIs	197.701	18.797.411,08	18.797	4,39
Fundo de Investimento Imobiliário SDIL Rio Bravo Renda Logística	SDIL11	0,60%	Tijolo: Galpões	28.607	2.963.113,06	2.963	0,69
Fundo de Investimento Imobiliário SDIL Rio Bravo Renda Logística	SDIL13	0,03%	Tijolo: Galpões	1.588	164.485,04	164	0,03
Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII	TEPP11	1,41%	Tijolo: Escritório	50.980	4.678.944,40	4.679	1,09
Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII	TEPP13	0,59%	Tijolo: Escritório	21.315	416.222,30	416	0,09
Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII	TEPP14	2,43%	Tijolo: Escritório	87.989	8.075.630,42	8.076	1,81
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR11	2,07%	Tijolo: Desenvolvimento	123.612	16.703.689,56	16.704	3,90
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real	TGAR13	0,44%	Tijolo: Desenvolvimento	25.978	3.510.407,14	3.510	0,77
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VILG11	0,68%	Tijolo: Galpões	73.620	9.379.924,20	9.380	2,19
Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VINO11	1,80%	Tijolo: Escritório	228.295	14.439.658,75	14.440	3,37
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPCI11	4,71%	Papel: CRIs	309.213	28.620.755,28	28.621	6,68
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	0,31%	Tijolo: Galpões	63.332	7.853.168,00	7.853	1,83
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG13	0,08%	Tijolo: Galpões	16.128	1.999.872,00	2.000	0,44
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPML11	19,79%	Tijolo: Shopping	5.590	652.520,70	653	0,15
XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPPR11	1,35%	Tijolo: Escritório	98.532	8.046.123,12	8.046	1,88
Total:						407.047	93,64

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2019

Cotas de fundos	Ticker	% cotas	Tipo do FII	Quantidade	Valor Contábil	%PL
FII Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM11	2,67	Papel: CRIs	132.534	18.820	45,45
Barigui Rendimento Imobiliários I	BARI11	1,34	Papel: CRIs	30.000	3.297	7,96
CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRU14	0,27	Tijolo: Educacional	27.080	3.000	7,24
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	0,12	Tijolo: Galpões	18.545	2.828	6,83
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	CPTS12B	0,65	Papel: CRIs	20.400	2.355	5,69
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário	CBOP11	1,65	Tijolo: Escritórios	23.410	2.224	5,37
Fundo de Investimento Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11	0,22	Papel: CRIs	12.000	1.308	3,16
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	0,09	Tijolo: Escritórios	11.065	1.294	3,13
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII	MXRF11	0,13	Papel: CRIs	100.175	1.233	2,98
HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HSML11	0,13	Tijolo: Shoppings	8.827	1.115	2,69
Fundo de Investimento Habitat II	HABT11	0,37	Papel: CRIs	8.961	1.089	2,63
Total:					38.563	93,13

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

Fundo de Investimento Mauá Capital Recebíveis Imob - FII

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

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, foi constituído em 17 de dezembro de 2013 e iniciou suas operações em 5 de agosto de 2014 sob a forma de

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

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

Fundo Invest. Imob. Multi Renda Urbana

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

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário

O CSHG Renda Urbana foi constituído em constituído em 27 de abril de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como foco principal investimento em exploração de investimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento.

XP Crédito Imobiliário – Fundo Investimento Imobiliário

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

Barigui Rendimento Imobiliários I

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

RBR LOG Fundo de Investimento Imobiliário

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

XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo Imobiliário XP LOG foi constituído em outubro de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem por objeto aplicar, primordialmente, nos ativos alvos e nos ativos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui R\$ 1.404 referentes a venda de posições em Fundos imobiliários na B3 que liquidam financeiramente na conta corrente em até D+3.

Fundo de Investimento Mauá Capital Recebíveis Imob - FII

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

Fundo Invest. Imob. Multi Renda Urbana

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

SDI Rio Bravo Renda Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 14 de novembro de 2012, sendo destinado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como à fundos de

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

investimento. O Fundo tem prazo de duração indeterminado e tem por objetivo principal a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários no segmento de logística possui 3 (três) imóveis.

SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo de Investimento Imobiliário – SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído em 25 de novembro de 2016 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 23 de setembro de 2019. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo.

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário

O CSHG Renda Urbana foi constituído em constituído em 27 de abril de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como foco principal investimento em exploração de investimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional – FII, anteriormente denominado Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), teve sua denominação alterada conforme deliberação dos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 22 de março de 2019, iniciou suas atividades em 08 de dezembro de 2011. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados ou não-performados, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para edificação, notadamente destinados a atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e outros ("Ativos Imobiliários").

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (“Fundo”), foi constituído em 19 de maio de 2016 e iniciou suas atividades em 9 de dezembro de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimento, conforme as deliberações do Comitê de Investimentos ou do Gestor, conforme o caso: (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) em ativos de renda fixa, visando rentabilizar os investimento efetuados pelos cotistas mediante.

XP Crédito Imobiliário – Fundo Investimento Imobiliário

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

Castello Branco Office Park Fundo Investimento Imobiliário

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

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

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

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 12 de novembro de 2009, sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. O objetivo do FUNDO é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

O fundo tem por objetivo a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos o em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e á política de investimentos do fundo.

HSI Malls Fundo de investimento Imobiliário

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O HSI Malls Fundo de investimento Imobiliário foi constituído em 19 de fevereiro de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e com data de início das atividades em 30 de julho de 2019.

O objetivo do fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% do seu patromônio líquido, diretamente em imóveis o direitosreais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings center.

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 2 de agosto de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

Este Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo, nos termos de seu Regulamento, investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado e o início de suas atividades em 21 de junho de 2007.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

O Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 19 de outubro de 2016 e iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo tem por objetivo principal a obtenção de renda por meio da exploração mobiliária de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em ativos imobiliários.

Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Bluecap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração iniciou suas atividades na data de 20 de maio de 2020.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários comerciais, mediante a compra, venda e locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"), para fins de geração de renda, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre imóveis, certificados de recebíveis imobiliários, letras de créditos imobiliárias, letras imobiliárias garantidas, cotas de fundos de investimentos imobiliários, certificados de potencial adicional de construção, cotas de fundos de investimentos em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliário, Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – FII

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de janeiro de 2018, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo").

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário -FII

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário -FII constituído em 13 de maio de 2016 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário

O Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 14 de agosto de 2013, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, o fundo tem objetivo preponderantemente, em imóveis e direitos reais sobre imóveis.

Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

O Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo.

Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

O Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado.

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

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido diretamente em

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imóveis com certificado(s) de conclusão de obra.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

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

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII XP Malls ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 26 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado e o início de suas atividades em 22 de dezembro de 2017.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários.

XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 23 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 4 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, podendo ser prorrogado mediante deliberação de Assembleia Geral de Cotista. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente, por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cotas de fundos de investimento imobiliário ou qualquer direito real permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 04 de julho de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

FII Iridium Recebíveis Imobiliários

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

O resultado com cotas de fundos imobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$36.689 (2019 – R\$11.552).

ii. Liquidação de cotas de fundo

Conforme demonstrado no quadro do balanço patrimonial, consta o valor na rubrica de “liquidação cotas de fundo” no valor de R\$ 8.788 referente as vendas de cotas de fundo nos dias 29 e 30 de dezembro, recebidas no caixa do fundo em 04 e 05 de janeiro.

iii. Imposto sobre ganho de capital (Expectativa projetada)

De acordo a Instrução Normativa RFB nº 1.585, 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 sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresenta provisão para imposto de renda de R\$3.189, apurado sobre o saldo acumulado dos ajustes a valor de mercado de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário.

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A movimentação da provisão por expectativa projetada, está assim representada:

Saldo inicial	-
(+) Constituição	3.189
Saldo final em 31 de dezembro de 2020	3.189

iv. Certificados de recebíveis imobiliários

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 1.879 como resultado de aplicações financeiras em certificado de recebíveis imobiliários (CRI), reconhecido na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária”, atualizados diariamente conforme preço divulgado no mercado.

Características de CRI

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

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2020		2019		
										Quantidade	Valor justo	Quantidade	Valor justo	
Gaia	20B0817201	4ª emissão, série 136ª	4,81	IPCA	Real imobiliária	-	Não	10/02/2020	20/03/2035	8.583	8.891	8.891	8.891	
TOTAL											8.891	8.891	8.891	8.891

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

Saldo final em 31/12/2019	-
(+) Aquisição	55.000
(-) Venda	(44.972)
(+) Resultado	1.879
(-) Amortização de parcelas da cessão de crédito	(2.843)
Saldo final em 31/12/2020	8.891

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

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

b. Fatores de Risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Crédito

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

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

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

7 Patrimônio líquido

Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

a. Subscrição e integralização

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o administrador, conforme recomendação do gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“capital autorizado”).

Na hipótese de 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. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

b. Amortizações e resgates de cotas

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

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

c. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A – Brasil, Bolsa e Balcão.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2020 e 2019 foram os seguintes:

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
30/12/2020	97,24
30/11/2020	95,99
30/10/2020	93,05
30/09/2020	96,51
31/08/2020	98,10
31/07/2020	94,67
30/06/2020	97,50
29/05/2020	92,60
30/04/2020	86,50
31/03/2020	81,51
28/02/2020	98,33

-

-

Comunicado ao mercado em 14 de fevereiro de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, Brasil, e inscrita no

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.983.020/0001-90 (“fundo”), informa, em adição ao comunicado disponibilizado em 13 de fevereiro de 2020, que as cotas adquiridas no âmbito da oferta pública de 2ª emissão de cotas do fundo (“2ª emissão”), serão liberadas para a negociação a partir do dia 17 de fevereiro de 2020.

d. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro líquido contábil	22.876	11.333
(-) Exclusões	(8.788)	(9.188)
(+) Adições	7.392	75
Lucro conforme regime de caixa	21.480	2.220
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	27.261	1.110
Rendimentos pagos do exercício atual	23.120	-
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	1.110	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte(iii)	3.031	1.110
Percentual distribuído	127%	50%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

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

- (ii) A parcela de R\$ 1.110 liquidada em 2020, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.
- (iii) A parcela de R\$ 3.031 liquidada 2021, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

e. Evolução e rentabilidade

Exercício/período	Valor da cota	PL médio	Rentabilidade (%)
Findo em 31 de dezembro de 2020	98,823809		-26,35%
De 10.01 a 31 de dezembro de 2019	134,078286	34.178	33,15%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

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

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

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

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

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

b. Taxa de performance

O Fundo pagará semestralmente, a partir de junho de 2020, taxa de performance equivalente a 20% (vinte inteiros por cento) de retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação do IFIX no período (“taxa de performance”), apurada no

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

primeiro dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“data de apuração da performance”), calculada e provisionada por dia útil e paga no décimo dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“data de pagamento da performance”).

10 Atos societários

Em 08 de janeiro de 2020 foi deliberado e aprovado (i) a retificação do item (i) da ordem do dia da ata de assembleia geral extraordinária (“AGE”) dos cotistas do Fundo realizada em 11 de novembro de 2019, as 15h30; (ii) a retificação dos subitens “a”, “b”, “i” e “m” das deliberações da AGE de aprovação da emissão; (iii) a ratificação de todos os demais termos na AGE de aprovação da emissão não expressamente alterados pela presente assembleia e (iv) a autorização à administradora e gestor para prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Em 13 de março de 2020 foi deliberado e aprovado sobre a possibilidade de aquisição pelo Fundo de fundos imobiliários administrados pela administradora, até o limite de 100% do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade específica para cada aquisição a ser realizada.

Em 26 de novembro de 2020 foi deliberado e aprovado por maioria qualificada: (i) a situação do conflito de interesse da nova administradora nos termos do item II, considerando que a nova administradora é pessoa ligada ao gestor do Fundo; (ii) a substituição da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. na data de fechamento de 15 de dezembro de 2020; (iii) alteração do regulamento do administrador do Fundo, bem como todas as demais adequações aos padrões da nova administradora.

11 Política de divulgação das informações

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

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

12 Informações tributária

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

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

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

13 Transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

14 Demandas judiciais

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

15 Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

16 Outros assuntos

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020, a Administradora reforça sua responsabilidade e compromisso de acompanhar tempestivamente e tornar públicos os possíveis impactos decorrentes da pandemia do novo Coronavírus. Nesse sentido, diante do cenário de riscos e incertezas nos mercados de capitais mundiais, a Administradora vem empenhando seus melhores esforços para prover informações fidedignas que refletem a realidade econômica dos fundos de investimentos administrados. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e, conseqüentemente, sua cota podem apresentar variações significativas em relação aos

XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 30.983.020/0001-90

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de julho (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

valores apresentados. Tais variações podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas.

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

Fausto Assis da Silva
CPF: 081.462.317-48

* * *