

XP Properties Fundo de Investimento
Imobiliário – FII
CNPJ: 30.654.849/0001-40
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no
período de 4 (data de início das
operações) a
31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 4 a 31 de dezembro de 2019, 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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



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

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

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 2019 a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento era de R\$ 376.687 e representava 90,66% 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 de investimentos 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 informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos.

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

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento e controladas

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5, a propriedade para investimento e investimento em controladas no montante de R\$ 341.824 mil, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento e controladas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do Administrador do Fundo.



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

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

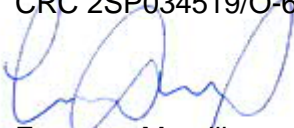
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, 2 de abril de 2020.

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



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	2019	% PL
Ativo circulante		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Títulos e valores imobiliários		
Cotas de fundos de investimento		
Fundo de investimento renda fixa	<u>376.687</u>	<u>90,66</u>
Ativo circulante		
Investimentos:	<u>341.824</u>	<u>82,27</u>
Participações em controladas	300.700	72,37
Propriedades para investimento	41.124	9,90
TOTAL DO ATIVO	<u><u>718.511</u></u>	<u><u>172,93</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PASSIVO	2019	% PL
Circulante	<u>303.001</u>	<u>72,93</u>
Obrigações por aquisição de participação societária	299.504	72,08
Dividendos a pagar	2.375	0,57
Gastos com a emissão de cotas	824	0,20
Taxa de administração	298	0,08
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>415.510</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas	432.000	103,97
Gastos com a emissão de cotas	(17.746)	(4,27)
Reserva de lucros	1.256	0,30
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u><u>718.511</u></u>	<u><u>172,93</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	2019
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>850</u>
Resultado de cotas de fundos	850
Resultado com ativos imobiliários	<u>3.223</u>
Receita de aluguel	1.738
Ajuste a valor justo	1.485
Outras receitas / (despesas)	<u>(442)</u>
Honorários advocatícios	(13)
Taxa de administração	(297)
Despesas do sistema financeiro	(113)
Outras despesas / receitas	(19)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u><u>3.631</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	Capital Social	Gastos com a emissão de cotas	Reserva de lucros	Lucro/Prejuízo Acumulado	Total
Integralização de cotas no período	432.000	-	-	-	432.000
Resultado líquido do período	-	-	-	3.631	3.631
Dividendos distribuídos	-	-	-	(2.375)	(2.375)
Constituição de reserva de lucro	-	-	1.256	(1.256)	-
Despesas com a emissão de cotas	-	(17.746)	-	-	(17.746)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>432.000</u>	<u>(17.746)</u>	<u>1.256</u>	<u>-</u>	<u>415.510</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do exercício/período	3.631
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	
Ajuste a valor justo	(1.485)
Variação de ativos	
Cotas de fundos de investimento	(376.687)
Variação de passivos	
Dividendos a pagar	2.375
Gastos com a emissão de cotas	824
Taxa de administração	298
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(371.044)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Participações em controladas	(299.215)
Obrigações por aquisição de participação societária	299.504
Propriedades para investimento	(41.124)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(40.835)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Dividendos distribuídos	2.375
Gastos com a emissão de cotas	(17.746)
Recebimento pela integralização de cotas	432.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>416.629</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.750</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

1 Contexto operacional

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

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

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

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

c. Investimentos

Propriedades para investimento

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

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

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

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

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

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil 2019
Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado DI Federal	67.269.197,09	<u>376.687</u>	<u>376.687</u>

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

5 Investimentos

a. Propriedade para investimento

Investimento	Saldo 04/12/2019	Compras	Vendas	Ajuste ao valor justo	Saldo 31/12/2019
Condomínio Módulo Rebouças	-	21.868	-	-	21.868
Condomínio Edifício Fidalga	-	19.256	-	-	19.256
Total	-	41.124	-	-	41.124

Unidades do Condomínio Edifício Fidalga

Em 20 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda de conjuntos comerciais n.ºs. 81, 82, 83 e 84 do Condomínio Edifício Fidalga, situados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Wisard, n.º 298, objeto das matrículas n.ºs 136.118, 136.119, 136.120 e 136.121, sendo:

- i. O Conjunto n.º 81, localizado no 4.º e 5.º pavimentos do Condomínio “Edifício Box 298”, à Rua Wisard, n.º 298, no 39.º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 282,010m² área comum de 281,212m², incluindo a correspondente a 6 vagas indeterminadas na garagem localizada no 2.º, 3.º e 4.º subsolos, e área total de 563,222m².
- ii. O Conjunto n.º 82, localizado no 4.º e 5.º pavimentos do Condomínio “Edifício Box 298”, à Rua Wisard, n.º 298, no 39.º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 340,100m² área comum de 294,976m², incluindo a correspondente a 6 vagas indeterminadas na garagem localizada no 2.º, 3.º e 4.º subsolos, e área total de 635,076m².
- iii. O Conjunto n.º 83, localizado no 4.º e 5.º pavimentos do Condomínio “Edifício Box 298”, à Rua Wisard, n.º 298, no 39.º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 273,160m² área comum de 240,744m², incluindo a correspondente a 5 vagas indeterminadas na garagem localizada no 2.º, 3.º e 4.º subsolos, e área total de 513,904m².

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

Em 20 de dezembro de 2019, foi pago o montante de R\$ 18.695, acrescido de ITBI no valor de R\$ 561. Em 31 de dezembro de 2019, o valor contábil desse ativo totaliza R\$ 19.256.

Condomínio Módulo Rebouças

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

Em 20 de dezembro de 2019, foi pago o montante de R\$ 21.232, acrescido de ITBI no valor de R\$ 636. Em 31 de dezembro de 2019, o valor contábil desse ativo totaliza R\$ 21.868.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE):

Investimento	Saldo 04/12/2019	Compras	Vendas	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2019
Noctus	-	299.215	-	1.485	300.700
Total	-	299.215	-	1.485	300.700

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

Para fins da Transação o Fundo desembolsará em janeiro de 2020 o montante de R\$ 299.504, o qual contemplou (i) o preço de aquisição da totalidade das Ações, atualizado pela variação acumulada do IGP-M/FGV e a (ii) dívida líquida da Noctus, a qual é interpretada como (ii.1) a soma de todos e quaisquer passivos, obrigações, dívidas, adiantamentos ou provisões que estejam refletidos no passivo circulante e não circulante da Noctus, incluindo o toda e qualquer multa, taxa de pré-pagamento, custas para cancelamento das garantias e/ou waiver fee que estejam vinculados ao seu endividamento, (ii.2) deduzido da soma dos saldos de caixa, depósitos em instituições financeiras, fundos, aplicações financeiras e equivalentes de caixa que representem recursos de pagamento imediatamente disponíveis da Noctus.

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração do Fundo ajustou o valor pago pela Noctus a valor justo, com base em laudo de avaliação emitido por empresa especializada independente, que totalizou R\$ 300.700 e o que resultou em R\$ 1.485 de ganho com ajuste a valor justo registrado no resultado do Fundo.

No período de 4 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, o Fundo recebeu o valor extraordinário de R\$ 1.738 referente ao prêmio de aluguel da Noctus. Nesse período não foi provisionado o contas a receber de aluguel e a respectiva receita pois os contratos de aluguel com os inquilinos dos imóveis ainda estavam em processo de ajuste e atualizações em função das transações incorridas.

A partir de 1 de janeiro de 2020, a composição do contas a receber de aluguel será:

Empreendimentos	Valor do Aluguel (Mensal)	Vencimento dos contratos
Condomínio Edifício Fidalga	128	Maio de 2024
Condomínio Módulo Rebouças	145	Setembro de 2020
Edifício Corporate Evolution	2.041	De janeiro de 2021 a agosto de 2034
Total	<u>2.314</u>	

(*) Não existem unidades com vacância.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

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

Mercado

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

Crédito

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

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

Risco de sinistro

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

b. Controles relacionados aos riscos

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor patrimonial da cota ao final do período, a rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período, e percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes, no período:

Período	Valor da Cota	Percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período	Rentabilidade percentual média das cotas
De 4 a 31.12.2019	96,18286794	0,05	0,08

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

9 Encargos do fundo

a. Taxa de administração

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

- Para o patrimônio líquido ou o valor de mercado do Fundo até R\$ 500.000 o percentual de 0,95% ao ano;
- Para o patrimônio líquido ou o valor de mercado do Fundo de R\$ 500.000 até 1.000.000, o percentual de 0,85% ao ano; e
- Para o patrimônio líquido ou o valor de mercado do Fundo acima de R\$ 1.000.000 o percentual de 0,75% ao ano.

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

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

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

No período findo em 31 de dezembro de 2019 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 297

b. Taxa de performance

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

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

No período findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não teve despesas de taxa de performance.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas, tendo como Capital Autorizado o montante de R\$ 20.000.000.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

O preço de emissão de novas Cotas emitidas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

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

c. Negociação das cotas no mercado secundário

As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

11 Legislação Tributária

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

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

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

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

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

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

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

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

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

12 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

13 Distribuição de rendimentos

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

<u>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</u>	<u>2019</u>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	4.073
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(442)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u><u>3.631</u></u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(1.485)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	298
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>2.444</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u><u>2.375</u></u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	97,18%

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

14 Divulgação de informações

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

15 Política de divulgação de informações

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

16 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.

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.654.849/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 4 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

18 Eventos subsequentes

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

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente e indiretamente na queda dos preços dos ativos financeiros e imobiliários investidos pelo Fundo. O portfólio investido é composto por empresas de diversos segmentos e de diversos portes. A gestão está monitorando de perto todos os contratos de locação e analisará eventuais demandas caso a caso, assim que solicitada.

19 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

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

* * *