

Demonstrações Financeiras

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

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

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstrações contábeis no exercício findo
em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações Contábeis	1
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo 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 Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 684.198 mil representava 85,62% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, 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 ao cotista

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. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

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 e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluída na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas 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 causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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, 6 de abril de 2022.

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



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

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

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

		2022		2021	
	Nota	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
ATIVO		806.118	100,88	108.852	16,59
Ativo circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa		41	0,01%	50	0,01
Disponibilidades		41	0,01%	50	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		70.143	8,78%	8.706	1,23
Cotas de fundos de renda fixa		70.143	8,78%	8.076	1,23
Ativos financeiros de natureza imobiliária		735.899	92,09%	100.721	15,36
Certificados de recebíveis imobiliário	5.a	684.198	85,62%	50.347	7,68
Fundo de investimento Imobiliário		51.701	6,47%	49.106	7,49
Ordens de Venda a Receber		-	-	1.267	0,19
Ativo não circulante					
Realizável a Longo Prazo		-	-	553.814	84,53
Certificados de recebíveis imobiliário		-	-	553.814	84,53
Valores a Receber		35	0,0%	5	0,0%
TOTAL DO ATIVO		806.118	100,88%	662.665	101,12
PASSIVO					
Circulante		7.044	0,88%	7.337	1,12
Dividendos a Pagar		6.265	0,78%	6.681	1,02
Taxa de administração a pagar		708	0,09%	582	0,09
Auditoria a Pagar		71	0,01%	30	-
Cotas a Emitir		-	-	44	0,01
Total do Passivo		7.044	0,88%	7.337	1,12
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		799.074	100%	655.328	100,00
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		806.118	100,88%	662.665	101,12

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

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

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Composição do resultado do período			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.652	1.199
Resultado de cotas de fundos de renda fixa		2.652	1.199
Ativos financeiros de natureza imobiliária		70.252	60.684
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		69.306	65.277
Resultado com cotas de fundos Imobiliários		946	(4.594)
Outras Receitas		801	1.345
Outras despesas operacionais		(8.827)	(7.568)
Taxa de administração	11	(7.456)	(6.373)
Taxa de consultoria especializada		(477)	-
Despesa com honorário advocatícios		(267)	-
Despesas tributárias		(187)	(139)
Taxa de fiscalização da CVM		(102)	-
Despesa com CETIP/SELIC		(145)	-
Auditoria e custódia		(76)	(32)
Despesa B3		(55)	-
Despesa com corretagem		(38)	-
Serviços técnicos especializados		-	(26)
Outras despesas	10	(17)	(105)
Taxa Anbima		(5)	-
Despesas com serviços financeiros		(2)	(893)
Resultado Líquido por cota (em reais)		64.878	55.659

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Cotas subscritas e integralizadas	Custo de colocação de cotas	Reservas de lucros	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	640.000	(3.367)	7.197	-	643.830
Integralização de cotas	30.038	-	-	-	30.038
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	-	(152)	-	-	(152)
Lucro/Prejuízo do exercício	-	-	-	55.659	55.659
Distribuição de resultado	-	-	-	(74.047)	(74.047)
Reversão de reserva	-	-	(7.197)	7.197	0
Saldos em 31 de dezembro de 2021	670.038	(3.519)	-	(11.191)	655.328
Integralização de cotas	172.172	-	-	-	172.172
Lucro/Prejuízo do exercício	-	-	-	64.878	64.878
Distribuição de resultado	-	-	-	(93.304)	(93.304)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	842.210	(3.519)	-	(39.617)	799.074

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

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

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração de fluxo de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	31.12.2022	31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	64.878	55.659
Variação de ativos		
Títulos de Renda Fixa	-	1.266
Fundo de investimento renda fixa	(62.067)	7.998
Fundo de investimento Imobiliário	(2.595)	18.978
Ordens de venda a receber	1.267	(667)
Certificados de recebíveis imobiliário	(80.037)	(39.817)
Outros valores a receber	(30)	337
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	126	67
Distribuição a pagar	-	(1.344)
Auditoria a pagar	41	-
Dividendos a pagar	(416)	1.756
Outros valores a pagar	-	(70)
Cotas a emitir	(44)	44
Caixa Líquido das atividades operacionais	(78.833)	44.206
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado no exercício	(93.304)	(74.047)
Gastos na emissão de cotas	-	(152)
Recebimento pela integralização de cotas	172.128	30.038
Caixa líquido das atividades de financiamento	78.824	(44.161)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9)	45
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	50	5
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	41	50
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9)	45

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 26 de abril de 2017 e iniciou suas atividades em 12 de setembro 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 objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos nos ativos financeiros imobiliários, que são predominantemente, certificados de recebíveis imobiliários e as cotas de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC que tenham como política de investimento; valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG, debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias; cotas de outros FII, e limitado ao valor agregado de 20% do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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, a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 das demonstrações financeiras. 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.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas comparativamente ao período de 01 de julho a 31 de dezembro de 2022, em decorrência da alteração da data de encerramento do exercício social do Fundo, de 30 de junho para 31 de dezembro de cada ano, conforme descrito na nota explicativa nº 10.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 06 de abril de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) 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 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento, ambos com liquidez imediata.

d) 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 Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) 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 por cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos, e certificados de recebíveis imobiliários.

(iii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

f) Provisão para perdas por redução do valor de recuperação:

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.

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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).

i) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

(i.) Cotas de fundo de investimento de renda fixa

31/12/2022		
Fundo	Quantidade	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	31.477	70.143
Total	31.477	70.143

31/12/2021		
Fundo	Quantidade	Valor de Mercado
Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado DI Federal	1.362	8.076
Total	1.362	8.076

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo

O OT Soberano é constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 1º de fevereiro de 2013. O Fundo 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. É vedada a aplicação de recursos em cotas de fundo de qualquer modalidade.

Durante o período o período do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.652 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica “Ativo financeiro de natureza não imobiliária”.

5. Ativos de natureza imobiliária

i. Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo tem como política investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos em construção.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo. Nas hipóteses em que a ANBIMA divulgue preços para os ativos de renda fixa, esses são utilizados prioritariamente. Caso contrário, as taxas observadas em mercado ativo para ativos financeiros idênticos ou similares são consideradas para estabelecer o spread de crédito.

Características dos CRIs

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2022											
Securizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Qnt.	Custo Amortizado	Valor Justo
BRAZILIAN SECURITIES	13J0119975	1 emissão série 304	6,69%	c	N/A	Não	15/10/2013	15/10/2031	11	4.491	4.360
APICE SECURITIZADORA	15L0542353	1 emissão série 22	9,67%	b,d,i,c	N/A	Não	09/12/2015	07/12/2027	40	3.361	3.422
RB Capital Companhia de Securitização	16I0965520	1 emissão série 130	6,57%	c	N/A	Não	30/09/2016	02/10/2024	1.406	504	502
APICE SECURITIZADORA	17I0181659	126 emissão série 1	6,59%	c	N/A	Não	20/09/2017	20/10/2032	8.739	8750	8451
APICE SECURITIZADORA	17I0181659	126 emissão série 1	6,59%	c	N/A	Não	20/09/2017	20/10/2032	43	43	42
APICE SECURITIZADORA	17I0181659	126 emissão série 1	6,59%	c	N/A	Não	20/09/2017	20/10/2032	322	322	311
CIBRASEC	18J0698011	2 emissão série 303	9,00%	h,d,c	N/A	Não	22/10/2018	15/05/2028	714	5753	5960
CIBRASEC	18J0698011	2 emissão série 303	9,00%	h,d,c	N/A	Não	22/10/2018	15/05/2028	106	854	885
VIRGO SEC	19C0240554	2 emissão série 306	1,10%	c,d	N/A	Não	28/03/2019	15/03/2034	10.000	10411	10411
VIRGO SEC	19C0240554	2 emissão série 306	1,10%	c,d	N/A	Não	28/03/2019	15/03/2034	1.460	1520	1520
VIRGO SEC	19C0240554	2 emissão série 306	1,10%	c,d	N/A	Não	28/03/2019	15/03/2034	1.946	2026	2026
VIRGO SEC	19C0240554	2 emissão série 306	1,10%	c,d	N/A	Não	28/03/2019	15/03/2034	1.947	2027	2027
VIRGO SEC	19C0240554	2 emissão série 306	1,10%	c,d	N/A	Não	28/03/2019	15/03/2034	4.647	4838	4838
HABITASEC SECURITIZADORA	19G0228153	1 emissão série 148	6,00%	b,c,d	N/A	Não	17/07/2019	26/07/2034	2.458	2241	2249
HABITASEC SECURITIZADORA	19G0228153	1 emissão série 148	6,00%	b,c,d	N/A	Não	17/07/2019	26/07/2034	4.100	3737	3751
HABITASEC SECURITIZADORA	19G0228153	1 emissão série 148	6,00%	b,c,d	N/A	Não	17/07/2019	26/07/2034	4.533	4132	4147
HABITASEC SECURITIZADORA	19G0228153	1 emissão série 148	6,00%	b,c,d	N/A	Não	17/07/2019	26/07/2034	14.622	13329	13377
HABITASEC SECURITIZADORA	19G0228153	1 emissão série 148	6,00%	b,c,d	N/A	Não	17/07/2019	26/07/2034	10.224	9320	9353
HABITASEC SECURITIZADORA	19G0228153	1 emissão série 148	6,00%	b,c,d	N/A	Não	17/07/2019	26/07/2034	3.496	3187	3198
HABITASEC SECURITIZADORA	19I0737680	1 emissão série 163	1,30%	c	N/A	Não	23/09/2019	23/09/2034	8.144	8080	8057
HABITASEC SECURITIZADORA	19I0737680	1 emissão série 163	1,30%	c	N/A	Não	23/09/2019	23/09/2034	997	989	986

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

HABITASEC SECURITIZADORA	19I0737680	1 emissão série 163	1,30%	c	N/A	Não	23/09/2019	23/09/2034	15.000	14882	14840
HABITASEC SECURITIZADORA	19I0737680	1 emissão série 163	1,30%	c	N/A	Não	23/09/2019	23/09/2034	2.882	2859	2851
HABITASEC SECURITIZADORA	19I0737680	1 emissão série 163	1,30%	c	N/A	Não	23/09/2019	23/09/2034	1.000	992	989
HABITASEC SECURITIZADORA	19I0737680	1 emissão série 163	1,30%	c	N/A	Não	23/09/2019	23/09/2034	1.989	1973	1968
VIRGO SEC	19L0882278	4 emissão série 51	6,00%	f, g	N/A	Não	10/12/2019	15/02/2035	5.495	5558	5840
VIRGO SEC	19L0882278	4 emissão série 51	6,00%	f, g	N/A	Não	10/12/2019	15/02/2035	13.477	13631	14323
VIRGO SEC	19L0882278	4 emissão série 51	6,00%	f, g	N/A	Não	10/12/2019	15/02/2035	9.431	9539	10023
VIRGO SEC	19L0882278	4 emissão série 51	6,00%	f, g	N/A	Não	10/12/2019	15/02/2035	4.707	5004	5002
APICE SECURITIZADORA	19L0882479	1 emissão série 282	4,90%	c,d,h	N/A	Não	19/12/2019	30/11/2034	48	5236	4894
APICE SECURITIZADORA	19L0882479	1 emissão série 282	4,90%	c,d,h	N/A	Não	19/12/2019	30/11/2034	72	7854	7341
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0906036	1 emissão série 174	1,50%	b,c	N/A	Não	17/12/2019	27/12/2024	6.793	1511	1511
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0906036	1 emissão série 174	1,50%	b,c	N/A	Não	17/12/2019	27/12/2024	4.425	984	984
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0906036	1 emissão série 174	1,50%	b,c	N/A	Não	17/12/2019	27/12/2024	16.748	3726	3726
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0906443	1 emissão série 180	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	13.069	8970	8860
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0907825	1 emissão série 182	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	15.099	10363	10326
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0907825	1 emissão série 182	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	3.000	2059	2052
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0907825	1 emissão série 182	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	4.959	3404	3391
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0907825	1 emissão série 182	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	1.490	1023	1019
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0907825	1 emissão série 182	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	1.489	1022	1018
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0907825	1 emissão série 182	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	1.963	1347	1342
APICE SECURITIZADORA	20A0982855	1 emissão série 248	1,50%	c	N/A	Não	15/01/2020	17/01/2030	22.000	21014	21014
APICE SECURITIZADORA	20A0982855	1 emissão série 248	1,50%	c	N/A	Não	15/01/2020	17/01/2030	10.000	9552	9552
GAIA SECURITIZADORA	20B0817201	4 emissão série 136	4,82%	a, i	N/A	Não	10/02/2020	20/03/2035	8.791	9869	8549
GAIA SECURITIZADORA	20B0817201	4 emissão série 136	4,82%	a, i	N/A	Não	10/02/2020	20/03/2035	5.339	5993	5192

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

GAIA SECURITIZADORA	20B0817201	4 emissão série 136	4,82%	a, i	N/A	Não	10/02/2020	20/03/2035	43.958	49346	42746
GAIA SECURITIZADORA	20B0817201	4 emissão série 136	4,82%	a, i	N/A	Não	10/02/2020	20/03/2035	8.791	9869	8549
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	19 emissão série 1	5,22%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	46.594	22682	21209
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	19 emissão série 1	5,22%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	5.100	2483	2321
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	19 emissão série 1	5,22%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	6.232	3034	2837
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	19 emissão série 1	5,22%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	3.255	1585	1482
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	19 emissão série 1	5,22%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	4.988	2428	2270
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0850705	19 emissão série 2	7,27%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	13.693	4379	4355
VIRGO SEC	20C0936929	4 emissão série 86	6,50%	c,d	N/A	Não	18/03/2020	26/03/2030	3.208	2928	2930
VIRGO SEC	20C0936929	4 emissão série 86	6,50%	c,d	N/A	Não	18/03/2020	26/03/2030	4.076	3720	3723
VIRGO SEC	20C0936929	4 emissão série 86	6,50%	c,d	N/A	Não	18/03/2020	26/03/2030	16.680	15224	15237
APICE SECURITIZADORA	20D1006203	1 emissão série 303	2,10%	c	N/A	Não	27/04/2020	03/05/2032	15.000	14730	14730
BARIGUI SECURITIZADORA	20F0689770	1 emissão série 82	5,75%	a,c	AA	Não	26/06/2020	10/06/2032	734	837	777
BARIGUI SECURITIZADORA	20F0689770	1 emissão série 82	5,75%	a,c	AA	Não	26/06/2020	10/06/2032	5.697	6494	6029
BARIGUI SECURITIZADORA	20F0689770	1 emissão série 82	5,75%	a,c	AA	Não	26/06/2020	10/06/2032	12.907	14712	13658
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	2 emissão série 23	8,90%	c,j	A	Não	22/06/2020	15/06/2040	614	325	355
APICE SECURITIZADORA	20G0800227	1 emissão série 236	5,00%	b,c	N/A	Não	22/07/2020	19/07/2032	596.140	665	648
APICE SECURITIZADORA	20G0800227	1 emissão série 236	5,00%	b,c	N/A	Não	22/07/2020	19/07/2032	36.039.902	40190	39185
APICE SECURITIZADORA	20G0800227	1 emissão série 236	5,00%	b,c	N/A	Não	22/07/2020	19/07/2032	26.734.226	29813	29067
BARIGUI SECURITIZADORA	20H0695880	1 emissão série 85	5,00%	b,c,d	N/A	Não	28/08/2020	10/08/2035	1.213	1409	1466
BARIGUI SECURITIZADORA	20H0695880	1 emissão série 85	5,00%	b,c,d	N/A	Não	28/08/2020	10/08/2035	1.765	2050	2134
BARIGUI SECURITIZADORA	20H0695880	1 emissão série 85	5,00%	b,c,d	N/A	Não	28/08/2020	10/08/2035	200	232	242

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

BARIGUI SECURITIZADORA	20H0695880	1 emissão série 85	5,00%	b,c,d	N/A	Não	28/08/2020	10/08/2035	116	135	140
BARIGUI SECURITIZADORA	20H0695880	1 emissão série 85	5,00%	b,c,d	N/A	Não	28/08/2020	10/08/2035	4.897	5688	5920
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	20J0909894	1 emissão série 44	6,00%	d	N/A	Não	12/11/2021	10/01/2036	350	360	379
TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	20J0909894	1 emissão série 44	6,00%	d	N/A	Não	12/11/2021	10/01/2036	200	206	217
APICE SECURITIZADORA	20L0687041	1 emissão série 345	5,30%	c	N/A	Não	23/12/2020	26/12/2029	1.762.249	1749	1730
APICE SECURITIZADORA	20L0687041	1 emissão série 345	5,30%	c	N/A	Não	23/12/2020	26/12/2029	4.620.000	4586	4535
APICE SECURITIZADORA	20L0687041	1 emissão série 345	5,30%	c	N/A	Não	23/12/2020	26/12/2029	909.231	903	892
APICE SECURITIZADORA	20L0687041	1 emissão série 345	5,30%	c	N/A	Não	23/12/2020	26/12/2029	10.030	10	10
APICE SECURITIZADORA	21D0453486	1 emissão série 372	6,00%	c,h,k,d	N/A	Não	16/04/2021	19/07/2027	31	3693	3598
APICE SECURITIZADORA	21J0043571	1 emissão série 447	5,93%	c	N/A	Não	01/10/2021	15/03/2040	16.372	17958	17959
APICE SECURITIZADORA	21J0043571	1 emissão série 447	5,93%	c	N/A	Não	01/10/2021	15/03/2040	9.128	10014	10013
BARIGUI SECURITIZADORA	21K0938631	1 emissão série 96	2,50%	a,k	N/A	Não	22/11/2021	20/11/2024	6.117	6147	6147
APICE SECURITIZADORA	21L0730011	1 emissão série 484	3,50%	k,l,m	N/A	Não	27/12/2021	05/07/2028	39.298	34907	34912
VIRGO SEC	22B0084502	4 emissão série 427	4,50%	c,a,b	N/A	Não	07/02/2022	25/02/2026	16.846	16124	16126
VIRGO SEC	22B0084502	4 emissão série 427	4,50%	c,a,b	N/A	Não	07/02/2022	25/02/2026	990	948	948
RBCAPITALSEC	22C0981880	1 emissão série 479	3,00%	c,b,n	N/A	Não	07/02/2022	17/03/2027	14.886	14970	14972
APICE SECURITIZADORA	22C1362141	3 emissão série 1	6,34%	d	N/A	Não	15/06/2022	17/07/2034	8.489	7961	7961
BARIGUI SECURITIZADORA	22D0371507	1 emissão série 106	6,65%	d	N/A	Não	14/04/2022	25/04/2047	8.975	8983	8741
BARIGUI SECURITIZADORA	22D0371507	1 emissão série 106	6,65%	d	N/A	Não	14/04/2022	25/04/2047	4.871	4875	4744
BARIGUI SECURITIZADORA	22D0371507	1 emissão série 106	6,65%	d	N/A	Não	14/04/2022	25/04/2047	11.256	10964	10962
RBCAPITALSEC	22E1056953	2 emissão série 1	8,67%	c,n	N/A	Não	13/05/2022	17/05/2032	20.876	21312	21239
RBCAPITALSEC	22E1284935	24 emissão série 1	6,75%	a	N/A	Não	09/06/2022	11/04/2034	70.129	68721	66654
RBCAPITALSEC	22G1232724	19 emissão série 1	8,19%	c,h,d	N/A	Não	03/08/2022	15/01/2036	10.000	9887	9889

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

VIRGO SEC	22I1555753	27 emissão série 1	5,00%	a,b,c,d,o	N/A	Não	23/09/2022	25/09/2026	12.000	11881	11881
APICE SECURITIZADORA	22L1314899	118 emissão série 1	3,75%	c	N/A	Não	23/12/2022	15/12/2028	30.000	30039	30039
TOTAL									71.401.531	760436	743038

Garantias:

- (a) Alienação fiduciária de Quotas;
- (b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (c) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (d) Fiança;
- (e) Coobrigação;
- (f) Penhor de Quotas;
- (g) Penhor de Direitos Creditórios;
- (h) Fundo de Reserva;
- (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- (j) Seguro;
- (k) Fundo de despesas;
- (l) Servicer para espelhamento de carteiras;
- (m) Cobrança feita pela direcional engenharia;
- (n) Aval corporativo e dos sócios; e
- (o) Fundo de obras.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Cotas de fundo de investimento imobiliário

Fundo	Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11 (a)	18.681.577	225.114	1,21%	21.539	Tijolo: Shoppings
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11 (b)	14.594.179	150.047	1,03%	13.189	Títulos E Val. Mob.
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário	GCRI11 (c)	1.167.391	79.471	6,81%	7.385	Títulos E Val. Mob.
Bluemacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário	BLMC11 (d)	399.500	80.425	20,13%	6.434	Outros
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Credito Imobiliário	BTCR11 (e)	680.000	38.961	5,73%	3.152	Títulos E Val. Mob.
Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	SNCI11 (f)	1.607.227	20	0,00%	2	Títulos E Val. Mob.
Total		37.129.874	574.038		51.701	

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (a) O Fundo de Investimento Imobiliário XP foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 26 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado e iniciou 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. Caso o fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O fundo teve suas demonstrações contábeis em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas e com base para opinião limpa, com emissão do laudo do auditor em 29 de setembro de 2022.
- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FIL administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de janeiro de 2013 e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação do fundo em fundo de investimento imobiliário em 21 de agosto de 2019. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em 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 vigente, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (ii) Letras de Crédito Imobiliário Letras Imobiliárias Garantidas; e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"). O fundo teve suas demonstrações contábeis em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas e com base para opinião limpa, com emissão do laudo do auditor em 12 de setembro de 2022.
- (c) O Galápagos Recebíveis FII é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas e (v) outros ativos constantes do artigo do Regulamento. O fundo teve suas demonstrações contábeis em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas e com base para opinião limpa, com emissão do laudo do auditor em 19 de setembro de 2022.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (d) O Bluemacaw Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, e início de suas atividades em 5 de fevereiro de 2021. O Fundo tem por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos dos ativos-alvo; e (ii) auferir ganho de capital com a negociação de qualquer ativo, que seja: Prédios e imóveis residenciais ou comerciais em geral, terrenos, vaga de garagem, localizados em todo o território nacional, ou direitos relativos a imóveis, resultantes da eventual execução de garantias atreladas aos ativos-alvo, aos demais ativos, ou ainda de eventual liquidação desses; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) 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 imobiliário; debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Letras imobiliárias garantidas (LIG); e Outros ativos que venham a ser autorizados pela regulamentação em vigor. O fundo teve suas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas e com base para opinião limpa, com emissão do laudo do auditor em 11 de março de 2022.
- (e) O Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de fevereiro de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVN'I ne 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVN'1 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento e o início de suas atividades em 21 de março de 2018. O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, built to suit, debentures, dentre outros ("Ativos-Alvo"), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes no regulamento. O fundo teve suas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas e com base para opinião limpa, com emissão do laudo do auditor em 25 de fevereiro de 2022.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

-
- (f) O Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 17 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2021 e o início de suas atividades em 05 de julho de 2021. O fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; e (iii) letras imobiliárias garantidas [doravante denominados em conjunto como os "Ativos Alvo"]; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIP ; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC Imobiliário"); (vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (viii) ações, debentures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os ativos de liquidez definidos no regulamento. O fundo teve suas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 devidamente auditadas e com base para opinião limpa, com emissão do laudo do auditor em 28 de março de 2022.

6. Gerenciamento e fatores de 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.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Fatores de Risco**Risco de Crédito**

Os 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 ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos 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. 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. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Nesse sentido, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada.

Risco de Mercado

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de Liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**i. Subscrição e integralização**

O patrimônio inicial do fundo foi formado inicialmente pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas e serão emitidas até 1.000 de cotas de série única, totalizando até R\$ 100. Na 1ª emissão de cotas do fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por cota. Após o encerramento da primeira emissão de cotas do fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o fundo integralizou o montante de R\$ 172.172. (2021: O fundo integralizou o montante de R\$ 30.038).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 01 de janeiro e 31 de dezembro de 2022 não houve custo relacionado à emissão de cotas.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No período de 01 de janeiro à 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 152, conforme demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” no quadro das demonstrações da mutações do patrimônio líquido.

iii. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme decisão do administrador, observada a recomendação do gestor.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve amortização no fundo.

iv. Resgate

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

v. Ambiente de negociação das cotas

As cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3.

vi. 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.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2022	2021
Lucro líquido contábil	64.878	55.659
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa (*)	27.514	18.993
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	962	(734)
Lucro conforme regime de caixa	93.354	73.918
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	93.304	74.047
Rendimentos pagos do exercício atual	87.039	67.366
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	6.265	6.681
Percentual distribuído	99,95%	100,17%

(*) Refere-se a diferença a diferença apurada entre as rendas apropriadas no resultado contábil e o valor recebido efetivamente no caixa durante o exercício, que compreendem “os juros apropriados, a correção monetária e ganhos nas negociações dos certificados de recebíveis imobiliários”.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	PL Médio	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2022	777.532	9,96%
31 de dezembro de 2021	640.668	8,45%

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 DtvM S.A.

Controladoria: Oliveira Trust DtvM S.A.

Escrituração: Oliveira Trust DtvM S.A.

9. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2022		2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	(7.456)	-0,96%	(6.373)	-0,99%
Taxa de consultoria especializada	(477)	-0,06%	-	0,00%
Despesa com honorário advocatícios	(267)	-0,03%	-	0,00%
Despesas tributárias	(187)	-0,02%	(139)	-0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	(102)	-0,01%	-	0,00%
Despesa com CETIP/SELIC	(145)	-0,02%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	(76)	-0,01%	(32)	0,00%
Despesa B3	(55)	-0,01%	-	0,00%
Despesa com corretagem	(38)	0,00%	-	0,00%
Serviços técnicos especializados	-	0,00%	(26)	0,00%
Outras despesas	(17)	0,00%	(105)	-0,02%
Taxa Anbima	(5)	0,00%	-	0,00%
Despesas com serviços financeiros	(2)	0,00%	(893)	-0,14%
Total	(8.820)	-1,14%	(7.568)	-1,18%
PL Médio	777.532		640.668	

a) Remunerações

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o fundo pagará, nos termos deste regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração (“taxa de administração”) equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado sobre a base de cálculo da taxa de administração (conforme definido abaixo), assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40 (quarenta mil reais) por mês, exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas da 1ª (primeira) emissão do fundo (inclusive), em que a taxa de administração referente às cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo será equivalente a R\$19 ao mês.

A taxa de administração referente ao mês em que houver a 1ª integralização de cotas da 1ª emissão do Fundo corresponderá à integralidade do valor mensal devido à época, a ser calculado e pago considerando-se a totalidade dos dias úteis de seu mês de referência. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, a partir do mês bem que se deu o início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, o por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída, ou qualquer taxa de performance.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Atos societários

Por meio do comunicado ao mercado em 11 de novembro de 2021, foi postergado a data da transferência de administração, que passa a ser na abertura do dia 24 de novembro de 2022 ("Nova Data de Transferência").

Por meio da consulta formal aos cotistas, realizada no dia 28 de julho de 2022 e apurada em 14 de outubro de 2022, foi deliberado e aprovado a transferência da atual administradora, Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., o qual deverá ocorrer em até 30 dias

Por meio da consulta formal realizada no dia 05 de abril de 2022, foram deliberadas e aprovadas as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Por meio do fato relevante realizado em 23 de março de 2022, foram emitidas novas cotas, observado o montante mínimo de 105.341 (cento e cinco mil trezentas e quarenta e uma) novas cotas e, sem considerar a opção de emissão Adicional (abaixo definida), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 94,93 cada.

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, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 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, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) dos cotistas;
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral de cotistas ordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral de cotistas ordinária.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12. Informações tributárias

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.

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. Informações sobre transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Resultado	Saldo
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	7.454	708

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.

XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho (alteração de exercício) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

15. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

16. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi

Contador CRC-RJ 084173/O-1

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07