

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)

Período de 31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

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 Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") que compreendem a demonstração da composição e diversificação das aplicações em 31 de dezembro de 2023 e a respectiva demonstração da evolução do patrimônio líquido para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do imobiliários no montante de R\$ 788.159 mil representava 96,79% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliário envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação utilizar 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 e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários do imobiliário incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários do imobiliário; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira durante o período das aquisições, vendas, amortizações e recebimentos de cupom, bem como 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.i às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis do imobiliários imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, 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 Financeiro 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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, 28 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2023		2022	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
ATIVO		846.529	103,96%	806.118	100,88%
Ativo circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa		-	0,00%	41	0,01%
Disponibilidades		-	0,00%	41	0,01%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		26.884	3,30%	70.143	8,78%
Cotas de fundos de renda fixa		26.884	3,30%	70.143	8,78%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		819.645	100,66%	735.899	92,09%
Certificados de recebíveis imobiliário	5.i	788.159	96,79%	684.198	85,62%
Fundo de investimento Imobiliário		31.486	3,87%	51.701	6,47%
Valores a Receber		-	0,00%	35	0,0%
TOTAL DO ATIVO		846.529	103,96%	806.118	100,88%
PASSIVO					
Circulante		32.272	3,96%	7.044	0,88%
Compromissada pós passiva - CRI.		24.801	3,05%	-	0,00%
Dividendos a Pagar		6.628	0,81%	6.265	0,78%
Taxa de administração a pagar		647	0,08%	708	0,09%
Imposto de renda		196	0,02%	-	0,78%
Auditoria a Pagar		-	0,00%	71	0,01%
Total do Passivo		32.272	3,96%	7.044	0,88%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		814.257	100%	799.074	100%
Cotas subscritas e integralizadas		842.210	103,43%	842.210	105,40%
Custo de colocação de cotas		(3.519)	(0,43%)	(3.519)	(0,44%)
Lucros / (Prejuízos) acumulados		(24.434)	(2,90%)	(39.617)	(4,70)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		846.529	103,96%	806.118	100,88%

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 do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2023	2022
Composição do resultado do período			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.951	2.652
Resultado de cotas de fundos de renda fixa		2.746	2.652
Despesas tributárias		(795)	(187)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		115.999	70.252
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		105.400	69.306
Resultado com cotas de fundos Imobiliários		5.202	946
Resultado com cotas de fundos Imobiliários Juros		5.397	-
Outras Receitas		246	801
Outras despesas operacionais		(7.471)	(8.640)
Taxa de administração	11	(6.799)	(7.456)
Auditoria e custódia		(399)	(76)
Despesa com CETIP/SELIC		(160)	(145)
Taxa de fiscalização da CVM		(51)	(102)
Outras despesas	10	(45)	(17)
Despesa B3		(12)	(55)
Taxa Anbima		(5)	(5)
Despesa com honorário advocatícios		-	(267)
Taxa de consultoria especializada		-	(477)
Despesa com corretagem		-	(38)
Despesas com serviços financeiros		-	(2)
Resultado Líquido por cota (em reais)		110.725	64.878

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Cotas subscritas e integralizadas	Custo de colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
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
Lucro/Prejuízo do exercício	-	-	110.725	110.725
Distribuição de resultado	-	-	(95.542)	(95.542)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	842.210	(3.519)	(24.434)	814.257

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 dos Fluxos de Caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2023	2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do período	110.725	64.878
Variação dos ativos		
Compromissada pós passiva - CRI	24.801	-
Fundos de investimento de renda fixa	43.259	(62.067)
Fundo de investimento imobiliário	20.215	(2.595)
Ordens de venda a receber	-	1.267
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(103.961)	(80.037)
Outros valores a receber	35	(30)
Variação dos passivos		
Despesas tributárias	196	-
Taxa de administração	(61)	126
Despesas de auditoria e custódia	(71)	41
Cotas a emitir	-	(44)
Dividendos a pagar	363	(416)
Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais	95.501	(78.877)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(95.542)	(93.304)
Recebimento pela integralização de cotas	-	172.172
Caixa Líquido aplicado nas atividades de financiamento	(95.542)	78.868
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	(41)	(9)
Caixa e equivalentes de caixa - início	41	50
Caixa e equivalentes de caixa - final	-	41
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(41)	(9)
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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), que trouxe alterações à tributação dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A Lei 14.754 também prevê a tributação do estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 para os referidos fundos à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Alternativamente, a cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas entre dezembro/2023 a março/2024 e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em maio/2024.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

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 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento, ambos com liquidez imediata.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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

31/12/2023		
Fundo	Quantidade	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	10.690,62	26.884
Total	10.690,62	26.884

31/12/2022		
Fundo	Quantidade	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	31.477,00	70.143
Total	31.477,00	70.143

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2023											2022	
Securizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Qnt.	Valor Justo	Qnt.	Valor Justo
BRAZILIAN SECURITIES	13J0119975	1 emissão série 304	6,69%	c	N/A	Não	15/10/2013	15/10/2031	11	4.315	11	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	3.021	40	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	260	1.406	502
APICE SECURITIZADORA	17I0181659	126 emissão série 1	6,59%	c	N/A	Não	20/09/2017	20/10/2032	9.104	8.893	9.104	8.804
CIBRASEC	18J0698011	2 emissão série 303	9,00%	h,d,c	N/A	Não	22/10/2018	15/05/2028	820	6.253	820	6.845
VIRGO SEC	19C0240554	2 emissão série 306	1,10%	c,d	N/A	Não	28/03/2019	15/03/2034	20.000	20.733	20.000	20.822
HABITASEC SECURITIZADORA	19G0228153	1 emissão série 148	6,00%	b,c,d	N/A	Não	17/07/2019	26/07/2034	39.433	29.267	39.433	36.075
HABITASEC SECURITIZADORA	19I0737680	1 emissão série 163	1,30%	c	N/A	Não	23/09/2019	23/09/2034	30.012	28.184	30.012	29.691
VIRGO SEC	19L0882278	4 emissão série 51	6,00%	f, g	N/A	Não	10/12/2019	15/02/2035	33.110	36.326	33.110	35.188
APICE SECURITIZADORA	19L0882479	1 emissão série 282	4,90%	c,d,h	N/A	Não	19/12/2019	30/11/2034	120	11.968	120	12.235
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0906036	1 emissão série 174	1,50%	b,c	N/A	Não	17/12/2019	27/12/2024	27.966	3.736	27.966	6.221
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0906443	1 emissão série 180	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	-	-	13.069	8.860
HABITASEC SECURITIZADORA	19L0907825	1 emissão série 182	3,50%	c	N/A	Não	23/12/2019	23/12/2025	-	-	28.000	19.148
APICE SECURITIZADORA	20A0982855	1 emissão série 248	1,50%	c	N/A	Não	15/01/2020	17/01/2030	32.000	23.305	32.000	30.566
GAIA SECURITIZADORA	20B0817201	4 emissão série 136	4,82%	a, i	N/A	Não	10/02/2020	20/03/2035	66.879	75.150	66.879	65.036
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	19 emissão série 1	5,22%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	66.169	26.412	66.169	30.119
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0850705	19 emissão série 2	7,27%	c,j	N/A	Não	10/02/2020	15/02/2035	13.693	3.859	13.693	4.355
VIRGO SEC	20C0936929	4 emissão série 86	6,50%	c,d	N/A	Não	18/03/2020	26/03/2030	23.964	21.148	23.964	21.890
APICE SECURITIZADORA	20D1006203	1 emissão série 303	2,10%	c	N/A	Não	27/04/2020	03/05/2032	13.977	13.604	15.000	14.730
BARIGUI SECURITIZADORA	20F0689770	1 emissão série 82	5,75%	a,c	AA	Não	26/06/2020	10/06/2032	20.338	20.504	19.338	20.464
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	2 emissão série 23	8,90%	c,j	A	Não	22/06/2020	15/06/2040	614	276	614	355
APICE SECURITIZADORA	20G0800227	1 emissão série 236	5,00%	b,c	N/A	Não	22/07/2020	19/07/2032	48.975.742	47.094	63.370.268	68.900
BARIGUI SECURITIZADORA	20H0695880	1 emissão série 85	5,00%	b,c,d	N/A	Não	28/08/2020	10/08/2035	8.791	7.163	8.191	9.902
TRAVESSIA SECURITIZADORA	20J0909894	1 emissão série 44	6,00%	d	N/A	Não	12/11/2021	10/01/2036	550	620	550	596

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Garantia (*)	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2023		2022	
									Qnt.	Valor Justo	Qnt.	Valor Justo
APICE SECURITIZADORA	20L0687041	1 emissão série 345	5,30%	c	N/A	Não	23/12/2020	26/12/2029	7.301.510	6.805	7.301.510	7.167
APICE SECURITIZADORA	21D0453486	1 emissão série 372	6,00%	c,h,k,d	N/A	Não	16/04/2021	19/07/2027	31	3.077	31	3.598
APICE SECURITIZADORA	21J0043571	1 emissão série 447	5,93%	c	N/A	Não	01/10/2021	15/03/2040	25.500	14.567	25.500	27.972
BARIGUI SECURITIZADORA	21K0938631	1 emissão série 96	2,50%	a,k	N/A	Não	22/11/2021	20/11/2024	6.066	3.472	6.117	6.147
APICE SECURITIZADORA	21L0730011	1 emissão série 484	3,50%	k,l,m	N/A	Não	27/12/2021	05/07/2028	39.298	23.812	39.298	34.912
VIRGO SEC	22B0084502	4 emissão série 427	4,50%	c,a,b	N/A	Não	07/02/2022	25/02/2026	17.836	15.465	17.836	17.074
RBCAPITALSEC	22C0981880	1 emissão série 479	3,00%	c,b,n	N/A	Não	07/02/2022	17/03/2027	24.863	24.960	14.886	14.972
APICE SECURITIZADORA	22C1362141	3 emissão série 1	6,34%	d	N/A	Não	15/06/2022	17/07/2034	-	-	8.489	7.961
BARIGUI SECURITIZADORA	22D0371507	1 emissão série 106	6,65%	d	N/A	Não	14/04/2022	25/04/2047	30.702	33.618	25.102	24.447
RBCAPITALSEC	22E1056953	2 emissão série 1	8,67%	c,n	N/A	Não	13/05/2022	17/05/2032	-	-	20.876	21.239
RBCAPITALSEC	22E1284935	24 emissão série 1	6,75%	a	N/A	Não	09/06/2022	11/04/2034	70.129	67.550	70.129	66.654
RBCAPITALSEC	22G1232724	19 emissão série 1	8,19%	c,h,d	N/A	Não	03/08/2022	15/01/2036	10.000	9.927	10.000	9.889
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	10.005	12.000	11.881
APICE SECURITIZADORA	22L1314899	118 emissão série 1	3,75%	c	N/A	Não	23/12/2022	15/12/2028	50.000	50.265	30.000	30.039
OPEA SEC	22G0159794	20 emissão série 2	8,77%	-	AA	Não	15/07/2022	15/07/2027	10.000	10.447	-	-
OPEA SEC	23D1515316	136 emissão série 1	7,84%	-	N/A	Não	28/04/2023	06/04/2042	45.000	46.544	-	-
TRUE SEC	23F1508169	161 emissão série 3	12,40%	-	N/A	Não	30/06/2023	15/08/2035	9.526	9.497	-	-
OPEA SEC	23F2426912	168 emissão série 1	7,25%	-	N/A	Não	22/06/2023	25/06/2038	34.992	35.289	-	-
OPEA SEC	23F2427206	168 emissão série 2	7,25%	-	N/A	Não	22/06/2023	25/06/2043	21.554	20.521	-	-
BARIGUI SECURITIZADORA	23H1539646	21 emissão série 1	7,75%	c,d,h,k	N/A	Não	15/08/2023	15/08/2041	10.126	10.247	-	-
TOTAL									57.103.872	788.159	71.401.531	743.038

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

ii. Cotas de fundo de investimento imobiliário

Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	2023
				Valor de Mercado
BLMC11 (a)	399.500	80.425	20,13%	6.876
BTCI11 (b)	99.521.172	350.649	0,35%	3.482
GCRI11 (c)	1.453.859	79.471	5,47%	6.936
MCCI11 (d)	16.960.024	150.047	0,88%	14.190
SNCI11 (e)	4.200.000	20	0,00%	2
Total	122.534.555	660.612		31.486

Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	2022
				Valor de Mercado
XPML11 (f)	18.681.577	225.114	1,21%	21.539
MCCI11 (d)	14.594.179	150.047	1,03%	13.189
GCRI11 (c)	1.167.391	79.471	6,81%	7.385
BLMC11 (a)	399.500	80.425	20,13%	6.434
BTCR11 (g)	680.000	38.961	5,73%	3.152
SNCI11 (e)	1.607.227	20	0,00%	2
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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(a) 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.

(b) 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.

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(d) O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII 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.

(e) 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.

(f) O Fundo de Investimento Imobiliário XP Malls – XPML11, 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 melhorias 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna. O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos. O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

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, conseqüentemente, 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),

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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 2023, o fundo não integralizou cotas. Em dezembro de 2022 o fundo integralizou o montante de R\$ 172.172.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve custo relacionado à emissão de cotas.

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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2023 e 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

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.

	2023	2022
Lucro líquido contábil	110.725	64.878
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa (*)	(11.683)	27.514
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(238)	962
Lucro conforme regime de caixa	98.805	93.354
 Total dos rendimentos distribuídos no exercício	 95.542	 93.304
Rendimentos pagos do exercício atual	88.914	87.039
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	6.628	6.265
Percentual distribuído	96,70%	99,95%

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	PL Médio	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2023	810.688	13,86%
31 de dezembro de 2022	777.532	36,25%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

	2023		2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	6.799	0,84%	7.456	0,96%
Despesas de auditoria e custódia	399	0,05%	76	0,01%
Despesa com CETIP/SELIC	160	0,02%	145	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	102	0,01%
Outras despesas	45	0,01%	17	0,00%
Despesa B3	12	0,00%	55	0,01%
Taxa Anbima	5	0,00%	5	0,00%
Despesa com corretagem	-	0,00%	38	0,00%
Taxa de consultoria especializada	-	0,00%	477	0,06%
Despesa com honorário advocatícios	-	0,00%	267	0,03%
Despesas com serviços financeiros	-	0,00%	2	0,00%
Total	7.471	0,93%	8.640	1,10%

PL Médio	810.688	777.532
-----------------	----------------	----------------

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)

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

10. Atos societários

Por meio da consulta formal realizada no dia 08 de maio de 2023, foram deliberadas e aprovadas as Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

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.

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%.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Resultado	2023
					Saldo
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	6.799	647

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	Resultado	2022
					Saldo
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	7.454	708

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 às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Demandas judiciais

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

15. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo dos Santos
Contadora
CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF: 279.902.288-07