

www.pwc.com.br

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 28.516.301/0001-91)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

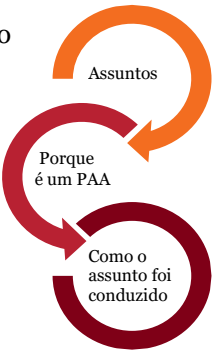
Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 (d) e 5.i) Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração dessas aplicações foi considerada área de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração dos investimentos do Fundo. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das principais premissas de precificação utilizadas pela administração do Fundo na mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, bem como reperformamos os cálculos de precificação. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotados pela administração na mensuração dessas aplicações do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 28 de março de 2024, sem ressalva.

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 essas 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025


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

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
CPF: 1004488790
Signed Date: 28 de março de 2025 17:35 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC.Symplicity@Muxia
ICP-Brasil

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Ativo circulante		763.552	101,07%	846.529	103,96%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	4.956	0,66%	26.884	3,30%
Caixa e equivalente de caixa		4.956	0,66%	26.884	3,30%
OT Soberano FI RF Referenciado DI LP		4.956	0,66%	26.884	3,30%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		758.503	100,39%	819.645	100,66%
Certificados de recebíveis imobiliário	5.i	728.756	96,45%	788.159	96,79%
Cotas de fundo de investimento Imobiliário	5.ii	29.747	3,94%	31.486	3,87%
Valores a compensar		44	0,01%	-	0,00%
IR na alienação de cotas a compensar		44	0,01%	-	0,00%
Pagamentos Antecipados		49	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		49	0,01%	-	0,00%
Total do Ativo		763.552	101,07%	846.529	103,96%
Passivo					
Circulante		7.943	1,07%	32.272	3,96%
Compromissada pós passiva - CRI		-	0,00%	24.801	3,05%
Distribuição de rendimentos a Pagar	8.c	7.247	0,96%	6.628	0,81%
Taxa de administração	10	635	0,08%	647	0,08%
Auditoria		42	0,02%	-	0,00%
Taxa B3/Selic		13	0,01%	-	0,00%
IR sobre ganho de capital		6	0,00%	196	0,02%
Total do Passivo		7.943	1,07%	32.272	3,96%
Patrimônio Líquido	7	755.609	100,00%	814.257	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		842.210	111,47%	842.210	103,43%
Custo de emissão de cotas		(3.519)	(0,47%)	(3.519)	(0,43%)
Rendimentos distribuidos		(353.172)	(46,74%)	(262.893)	(32,29%)
Lucros / (Prejuízos) acumulados		270.090	35,74%	238.459	29,29%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		763.552	101,07%	846.529	103,96%

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

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 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 2024 e 2023

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	2024	2023
Composição do resultado do exercício			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.595	1.951
Resultado de cotas de fundos de renda fixa		3.255	2.746
Despesas tributárias		(660)	(795)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		36.877	115.999
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		38.873	105.400
Resultado com Prêmio de certificado de recebíveis imobiliários		1.428	-
Resultado com cotas de fundos Imobiliários		(5.903)	5.202
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	5.ii	3.390	5.397
Resultado com Compromissada pós passiva - CRI		(911)	-
Outras Receitas		-	246
Outras despesas operacionais		(7.841)	(7.471)
Taxa de administração	10	(7.422)	(6.799)
Taxa B3/Selic		(172)	(160)
Auditoria e custódia		(177)	(399)
Demais despesas		(70)	(113)
Resultado do exercício		31.631	110.725
Quantidade de cotas		8.701.552	8.701.552
Lucro/(prejuízo) por cota (em Reais)		3,64	12,72

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

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custo de emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		842.210	(3.519)	(167.351)	127.734	799.074
Resultado do exercício		-	-	-	110.725	110.725
Distribuição de resultado	8.c	-	-	(95.542)	-	(95.542)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		842.210	(3.519)	(262.893)	238.459	814.257
Resultado do exercício		-	-	-	31.631	31.631
Distribuição de resultado	8.c	-	-	(90.279)	-	(90.279)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		842.210	(3.519)	(353.172)	270.090	755.609

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

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 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 direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2024	2023
	Valor	Valor
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	2.595	1.951
Taxa de administração	(7.434)	(6.805)
Taxa B3/Selic	(158)	(159)
Taxa de custódia	(94)	(394)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(51)
Auditoria externa	(42)	(76)
Taxa Anbima	(6)	(5)
Demais despesas	(296)	(100)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(5.486)	(5.639)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(105.240)	(122.062)
Recebimento de amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	203.516	165.419
Recebimento de prêmio de certificados de recebíveis imobiliários	1.428	416
Recebimento de amortização de cotas de fundo de investimento imobiliário	429	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário	3.390	5.385
Aplicação/resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário	(4.593)	25.418
Operações compromissadas	(25.712)	(17.056)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	73.218	57.520
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos	(89.660)	(95.181)
Caixa Líquido aplicado nas atividades de financiamento	(89.660)	(95.181)
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	(21.928)	(43.300)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	26.884	70.184
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	4.956	26.884
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(21.928)	(43.300)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das 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)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 indeterminado, 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.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

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 nas Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175 entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23. 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. 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2025.

3. Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas 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 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) 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 os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por investimentos em cotas de fundo de investimento não imobiliário, regulados pela Resolução CVM nº 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, por fundos de investimento imobiliário cujos preços são divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e por certificado de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na nota 5.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). 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).

g) 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

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cotas de fundos de investimento renda fixa (i)	4.956	26.884
Total	<u>4.956</u>	<u>26.884</u>

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) Cotas de fundo de investimento de renda fixa				
Fundos de Investimento	Data-base	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa	31/12/2024	1.781,05	2.782,74	4.956
Referenciado DI Longo Prazo	31/12/2023	31.477,00	2.514,69	26.884

5. Ativos de natureza imobiliária

i. Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

Características de CRI

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

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Garantia (*)	Emissão	Vencimento	2024		2023	
							Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
BARIGUI SEC	24B1276213	27ª emissão série 1	IPCA + 7,10	a,d,e,p	09/02/2024	14/02/2039	15.537	14.690	-	-
TRUE SEC	24C1526928	286ª emissão série 1	IPCA + 9,11	n	01/04/2024	15/03/2039	34.500	33.375	-	-
CANAL SEC	24E2453531	100ª emissão série 1	IPCA + 9,00	b,h,k,n,e,q	29/05/2024	18/06/2041	8.000	7.525	-	-
BARIGUI SEC	24I1177541	30ª emissão série 1	IPCA + 7,25	k,r,e,s	01/10/2024	25/10/2044	9.032	8.930	-	-
ECO SEC	24I2431440	2ª emissão série 1	IPCA + 8,94	c,h,d	25/09/2024	24/09/2032	13.000	11.959	-	-
BARIGUI SEC	24J2248382	36ª emissão série 1	IPCA + 6,90	a,c,d,h,k,p	18/10/2024	10/10/2039	29.262	27.218	-	-
OPEA SEC	24K1682338	349ª emissão série 2	CDI + 2,70	-	15/11/2024	18/11/2030	8.900	8.822	-	-
BARIGUI SEC	24L1853110	47ª emissão série 1	IPCA + 7,75	c,d,h	10/12/2024	09/04/2035	15.263	14.916	-	-
BRAZILIAN SEC	13J0119975	1ª emissão série 304	IPCA + 6,69	c	15/10/2013	15/10/2031	11	3.738	11	4.315
APICE SEC	15L0542353	1ª emissão série 22	IPCA + 9,67	b,d,i,c	09/12/2015	07/12/2027	40	2.328	40	3.021
APICE SEC	17I0181659	126ª emissão série 1	IPCA + 6,59	c	20/09/2017	20/10/2032	9.104	7.662	9.104	8.893
CIBRA SEC	18J0698011	2ª emissão série 303	IPCA + 9,00	h,d,c	22/10/2018	15/05/2028	820	5.110	820	6.253
HABITASEC SEC	19G0228153	1ª emissão série 148	IPCA + 6,00	b,c,d	17/07/2019	26/07/2034	39.433	20.277	39.433	29.267
HABITASEC SEC	19I0737680	1ª emissão série 163	CDI + 1,30	c	23/09/2019	23/09/2034	30.012	26.392	30.012	28.184
VIRGO SEC	19L0882278	4ª emissão série 51	IPCA + 6,00	f, g	10/12/2019	15/02/2035	33.110	31.300	33.110	36.326
APICE SEC	19L0882479	1ª emissão série 282	IPCA + 4,90	c,d,h	19/12/2019	30/11/2034	120	10.415	120	11.968
APICE SEC	20A0982855	1ª emissão série 248	CDI + 1,50	c	15/01/2020	17/01/2030	32.000	21.750	32.000	23.305
GAIA SEC	20B0817201	4ª emissão série 136	IPCA + 4,82	a, i	10/02/2020	20/03/2035	66.879	72.352	66.879	75.150
VERT SEC	20B0849733	19ª emissão série 1	IPCA + 5,22	c,j	10/02/2020	15/02/2035	66.169	17.917	66.169	26.412
VERT SEC	20B0850705	19ª emissão série 2	IPCA + 7,27	c,j	10/02/2020	15/02/2035	13.693	2.615	13.693	3.859
VIRGO SEC	20C0936929	4ª emissão série 86	IPCA + 6,50	c,d	18/03/2020	26/03/2030	23.964	17.669	23.964	21.148
BARIGUI SEC	20F0689770	1ª emissão série 82	IPCA + 5,75	a,c	26/06/2020	10/06/2032	20.338	17.936	20.338	20.504
VERT SEC	20F0755573	2ª emissão série 23	IPCA + 8,90	c,j	22/06/2020	15/06/2040	614	195	614	276

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

APICE SEC	20G0800227	1ª emissão série 236	IPCA + 5,00	b,c	22/07/2020	19/07/2032	48.975.742	44.464	48.975.742	47.094
BARIGUI SEC	20H0695880	1ª emissão série 85	IPCA + 5,00	b,c,d	28/08/2020	10/08/2035	8.791	6.207	8.791	7.163
TRAVESSIA SEC	20J0909894	1ª emissão série 44	IPCA + 6,00	d	12/11/2021	10/01/2036	550	534	550	620
APICE SEC	20L0687041	1ª emissão série 345	IPCA + 5,30	c	23/12/2020	26/12/2029	7.301.510	5.759	7.301.510	6.805
APICE SEC	21D0453486	1ª emissão série 372	IPCA + 6,00	c,h,k,d	16/04/2021	19/07/2027	31	2.284	31	3.077
APICE SEC	21J0043571	1ª emissão série 447	IPCA + 5,93	c	01/10/2021	15/03/2040	25.500	13.134	25.500	14.567
APICE SEC	21L0730011	1ª emissão série 484	CDI + 3,50	k,l,m	27/12/2021	05/07/2028	39.298	13.312	39.298	23.812
VIRGO SEC	22B0084502	4ª emissão série 427	CDI + 4,50	c,a,b	07/02/2022	25/02/2026	17.836	9.710	17.836	15.465
RBCAPITAL SEC	22C0981880	1ª emissão série 479	CDI + 3,00	c,b,n	07/02/2022	17/03/2027	24.863	12.489	24.863	24.960
BARIGUI SEC	22D0371507	1ª emissão série 106	IPCA + 6,65	d	14/04/2022	25/04/2047	30.702	31.200	30.702	33.618
RBCAPITALSEC	22E1284935	24ª emissão série 1	IPCA + 6,75	a	09/06/2022	11/04/2034	70.129	58.666	70.129	67.550
RBCAPITALSEC	22G1232724	19ª emissão série 1	IPCA + 8,19	c,h,d	03/08/2022	15/01/2036	10.000	9.428	10.000	9.927
VIRGO SEC	22I1555753	27ª emissão série 1	CDI + 5,00	a,b,c,d,o	23/09/2022	25/09/2026	12.000	7.111	12.000	10.005
APICE SEC	22L1314899	118ª emissão série 1	CDI + 3,75	c	23/12/2022	15/12/2028	50.000	50.299	50.000	50.265
OPEA SEC	22G0159794	20ª emissão série 2	IPCA + 8,77	-	15/07/2022	15/07/2027	10.000	4.158	10.000	10.447
OPEA SEC	23D1515316	136ª emissão série 1	IPCA + 7,84	-	28/04/2023	06/04/2042	32.000	31.738	45.000	46.544
TRUE SEC	23F1508169	161ª emissão série 3	IPCA + 12,40	-	30/06/2023	15/08/2035	6.273	5.268	9.526	9.497
OPEA SEC	23F2426912	168ª emissão série 1	IPCA + 7,25	-	22/06/2023	25/06/2038	34.992	33.388	34.992	35.289
BARIGUI SEC	23H1539646	21ª emissão série 1	IPCA + 7,75	c,d,h,k	15/08/2023	15/08/2041	5.063	4.516	10.126	10.247
RBCAPITAL SEC	16I0965520	1ª emissão série 130	IPCA + 6,57	c	30/09/2016	02/10/2024	-	-	1.406	260
OPEA SEC	23F2427206	168ª emissão série 2	IPCA + 7,25	-	22/06/2023	25/06/2043	-	-	21.554	20.521
BARIGUI SEC	21K0938631	1ª emissão série 96	CDI + 2,50	a,k	22/11/2021	20/11/2024	-	-	6.066	3.472
APICE SEC	22C1362141	3ª emissão série 1	IPCA + 6,34	d	15/06/2022	17/07/2034	-	-	-	-
RBCAPITALSEC	22E1056953	2ª emissão série 1	IPCA + 8,67	c,n	13/05/2022	17/05/2032	-	-	-	-

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

APICE SEC	20D1006203	1ª emissão série 303	CDI + 2,10	c	27/04/2020	03/05/2032	-	-	13.977	13.604
HABITA SEC	19L0906036	1ª emissão série 174	CDI + 1,50	b,c	17/12/2019	27/12/2024	-	-	27.966	3.736
HABITA SEC	19L0906443	1ª emissão série 180	CDI + 3,50	c	23/12/2019	23/12/2025	-	-	-	-
HABITA SEC	19L0907825	1ª emissão série 182	CDI + 3,50	c	23/12/2019	23/12/2025	-	-	-	-
VIRGO SEC	19C0240554	2ª emissão série 306	CDI + 1,10	c,d	28/03/2019	15/03/2034	-	-	20.000	20.733
TOTAL							57.125.081	728.756	57.103.872	788.159

- (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
- (o) Fundo de obras.
- (p) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (r) Fundo de Complemento.
- (s) Garantia Contrato de Locação.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Cotas de fundo de investimento imobiliário

O Fundo é detentor das seguintes cotas de fundo de investimento imobiliário (FII):

Indicador	Tickers	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	2024	2023
					Valor de Mercado	Valor de Mercado
i.	MCCI11	16.960.024,00	180.403	1,06%	14.504	14.190
ii.	BTCI11	99.521.172,00	633.953	0,64%	5.503	3.482
iii.	RVBI11	10.276.012,00	79.068	0,77%	5.092	6.876
iv.	GCRI11	1.453.859,00	79.471	5,47%	4.646	6.936
v.	SNCI11	4.200.000,00	20,00	0,00%	2	2
Total		132.411.067	972.915		29.747	31.486

(i) O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII ("MCCI11") 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 MCCI11 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").

(ii) O Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário – ("BTCI11"), 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 CVM nº 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 BTCI11 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.

(iii) O VBI Crédito Imobiliário antigo Bluemacaw Crédito Imobiliário – ("RVBI11"), 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 4 de fevereiro de 2020. O RVBI11 tem por política

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

(iv) O Galápagos Recebíveis FII é um fundo de investimento imobiliário ("GCRI11") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objeto do GCRI11 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.

(v) O Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("SNCI11"), 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 SNCI11 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 3.390 (2023: R\$ 5.397) apropriados como rendimentos de cotas de FII, demonstrado no quadro de demonstração do resultado na rubrica "Rendimentos de cotas de fundos imobiliários".

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM 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 Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

Risco de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

A realização de operações com derivativos é vedada, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8. 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 1.000.000 de cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000. 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 (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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não integralizou 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 às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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.

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

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário, única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) com o código (ticker) XPCI11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

2024		2023	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2024	R\$ 89,14	31/01/2023	R\$ 78,71
29/02/2024	R\$ 88,89	28/02/2023	R\$ 79,85
28/03/2024	R\$ 91,24	31/03/2023	R\$ 82,70
30/04/2024	R\$ 88,90	29/04/2023	R\$ 79,70
31/05/2024	R\$ 89,19	31/05/2023	R\$ 83,52
28/06/2024	R\$ 87,00	30/06/2023	R\$ 88,00
31/07/2024	R\$ 86,54	31/07/2023	R\$ 86,89
30/08/2024	R\$ 87,91	31/08/2023	R\$ 87,03

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

30/09/2024	R\$ 87,00	29/09/2023	R\$ 87,98
31/10/2024	R\$ 79,40	31/10/2023	R\$ 87,34
29/11/2024	R\$ 78,45	30/11/2023	R\$ 85,90
30/12/2024	R\$ 78,16	28/12/2023	R\$ 86,91

c) 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.

	2024	2023
Resultado do exercício	31.631	110.725
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	60.246	(11.683)
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	54	(238)
Lucro conforme regime de caixa	91.931	98.805
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	90.279	95.542
Rendimentos pagos do exercício atual	83.032	88.914
Rendimentos pagos do exercício anterior (ii)	6.628	6.265
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	7.247	6.628
Percentual distribuído	98,20%	96,70%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (ii) A parcela de R\$ 6.628 liquidada em 15 de janeiro de 2024, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
- (iii) A parcela de R\$ 7.248 liquidada em 15 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
31 de dezembro de 2024	792.361	86,84	3,80%
31 de dezembro de 2023	810.688	93,58	36,25%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada considerando os efeitos da distribuição de resultados e desconsiderando a amortização de cotas.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

- Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- Gestão: XP Vista Asset Managment Ltda.
- Custódia: Oliveira Trust DTVM S.A.
- Controladoria: Oliveira Trust DTVM S.A.
- Escrituração: Oliveira Trust DTVM S.A.

10.Encargos do Fundo

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

	2024		2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	7.422	0,94%	6.799	0,84%
Auditoria e custódia	177	0,02%	399	0,05%
Taxa B3/Selic	172	0,02%	160	0,02%
Outras despesas	49	0,01%	45	0,01%
Despesa B3	13	0,00%	12	0,00%
Taxa ANBIMA	6	0,00%	5	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	1	0,00%	51	0,01%
Corretagem	1	0,00%	-	0,00%
Total	7.841	0,99%	7.471	0,93%
PL Médio	792.361		810.688	

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração do Administrador e Custodiante

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 do 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 (dezenove) ao mês.

A taxa de administração referente ao mês em que houver a primeira integralização de cotas da primeira 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.

11. Atos societários

Por meio da consulta formal realizada no dia 03 de maio de 2024, foram deliberadas e aprovadas:

As Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31.12.2023, os quais estão disponíveis no website da CVM, através do endereço eletrônico <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/fundos-de-investimento>, seguindo a rota: Fundos Registrados > Inserir CNPJ do Fundo > Demonstrações contábeis, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 1,58% (um inteiro e cinquenta e oito centésimos por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

12. Política de divulgação das informações

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

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

13. 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%.

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2024	2023
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	6.285	6.799
			Passivo	635	647
XP Vista Asset Managment Ltda.	Gestor	Taxa de gestão	Despesa	1.137	-

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

15.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.

16.Outros serviços prestados pelo auditor independente

Registre-se que o Administrador, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo de investimento por ela administrado, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Ivy Araújo dos Santos

Contadora

CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF: 279.902.288-07

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1B1BEED4-1F3A-48A0-B0C5-D1117090E875

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: DFs_XPCI FII_31.12.2024.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 27

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Rafael Guerra

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
rafael.guerra@pwc.com
Endereço IP: 201.56.164.188

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Rastreamento de registros

Status: Original

28 de março de 2025 | 17:11

Portador: Rafael Guerra

rafael.guerra@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

28 de março de 2025 | 17:37

Portador: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Hugo Lisboa

hugo.lisboa@pwc.com

Partner

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

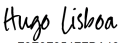
Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Assinatura

DocuSigned by:

F9E9F354FFDA462...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.56.5.228

Registro de hora e data

Enviado: 28 de março de 2025 | 17:13

Visualizado: 28 de março de 2025 | 17:35

Assinado: 28 de março de 2025 | 17:36

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Lucas Amaral

Copiado

Enviado: 28 de março de 2025 | 17:13

lucas.samaral@pwc.com

Visualizado: 28 de março de 2025 | 17:13

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Rafael Guerra rafael.guerra@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 28 de março de 2025 17:37 Visualizado: 28 de março de 2025 17:37 Assinado: 28 de março de 2025 17:37
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28 de março de 2025 17:13
Entrega certificada	Segurança verificada	28 de março de 2025 17:35
Assinatura concluída	Segurança verificada	28 de março de 2025 17:36
Concluído	Segurança verificada	28 de março de 2025 17:37

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------