

FIP Infraestrutura XP Infra IV

4º Trimestre de 2022



Objetivo do Fundo

Entregar ao cotista retorno líquido superior a IPCA + 16,0% a.a. por meio do investimentos através de participação acionária ou dívida em ativos *brownfield* e *greenfield*

Informações Gerais:

CNPJ:

44.466.492/0001-80

Início do Fundo e Prazo:

Agosto de 2022 – 7 anos

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

XP CCTVM

Taxa de Administração:

1,50%¹

Taxa de Performance:

20% da rentabilidade distribuída ao investidor a partir da TIR de IPCA + 7,0% a.a.

Período de Investimento:

Agosto de 2025

Capital Comprometido:

R\$ 339.348.318,68

Capital Integralizado:

R\$ 198.518.766,43

Patrimônio Líquido:

R\$ 193.458.983,20

Segmentos:

Aeroportos e Portos

Projetos Investidos:

2

Fundo e Estratégia

O XP Infra IV é um fundo de investimento em participações em infraestrutura (FIP-IE) que possui como objetivo proporcionar aos seus cotistas retornos no médio e longo prazos através do investimento em ativos operacionais (*brownfield*) ou pré-operacionais (*greenfield*) nos diversos setores de infraestrutura, como os setores de energia, água e saneamento, transporte e telecomunicações.

Atualmente o Fundo possui investimentos em 2 ativos: (i) ações ordinárias da PAX Investimentos em Aeroportos S.A., holding que irá controlar dois aeroportos de aviação geral operacionais licitados em agosto de 2022 pelo Governo Federal; e (ii) debêntures não conversíveis da Aliseo Empreendimentos e Participações S.A., empresa responsável pelo desenvolvimento de um terminal de uso privativo localizado no Porto do Açú. Esses investimentos representavam, em conjunto, uma alocação de 7% do capital subscrito e de 14% do integralizado em dezembro de 2022.

Carta do Gestor

Prezados investidores,

É com grande satisfação que apresentamos nossa primeira carta trimestral de acompanhamento do XP Infra IV.

O segundo semestre de 2022 foi marcado pela homologação do resultado do leilão da 7ª Rodada de Concessões Aeroportuárias, na qual o Fundo arrematou o bloco Aviação Geral. Além disso, a SPE concessionária dos aeroportos e a sua holding controladora foram oficialmente estruturadas, sendo nomeadas PRS Aeroportos S.A. e PAX Investimentos em Aeroportos S.A., respectivamente. A companhia está estruturando seu time e o contrato de concessão tem sua assinatura estimada para março de 2023.

Adicionalmente, em novembro foi realizado o primeiro investimento na Aliseo Empreendimentos e Participações S.A, cujos recursos são destinados à implementação de um terminal no Porto do Açú para a execução de um contrato com a Petrobras.

Em termos de pipeline, além de oportunidades mapeadas e em andamento, há perspectiva de oferta expressiva de projetos nos próximos anos nos setores alvo do Fundo. Continuamos buscando oportunidades atrativas de investimento para composição do portfólio.

Agradecemos a confiança e colocamo-nos à disposição no nosso canal de RI.

Atenciosamente,

Time de gestão

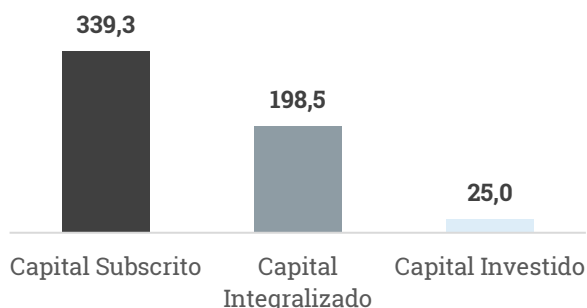
Fonte: XP Asset Management. (1) Taxa de administração anual de (a) 1,50% sobre o Capital Comprometido Total durante o Período de Investimento; e de (b) 1,50% sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento para as classes A e C.

Capital Subscrito e Alocação

Em novembro de 2022, o Fundo concluiu a sua segunda emissão de cotas, tendo sido somados R\$ 34,5mm aos R\$ 304,9mm da primeira emissão. Desta forma, o capital subscrito total do Fundo em dezembro de 2022 era de R\$ 339,34 milhões, dos quais R\$ 198,52 milhões (58,5% do capital do Fundo) haviam sido integralizados.

O Fundo possui 2 investimentos no setor de aeroportos e de portos, totalizando um capital investido (ainda em processo de alocação nestes dois ativos) de R\$ 25,0 milhões, representando 7% do capital subscrito e 14% do capital integralizado em dezembro de 2022.

Alocação do Capital do Fundo (R\$ mm)



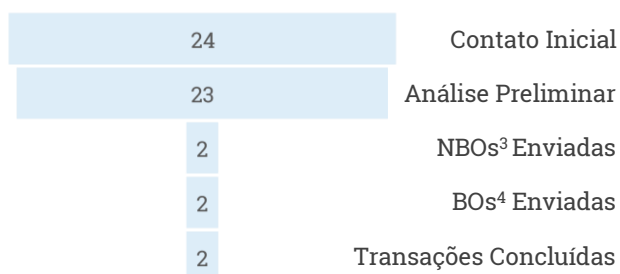
Ativo	Data do Investimento	Capital Integralizado	Marcação Atual	% do Fundo
PAX Aeroportos	nov-22	5.000	5.000 ¹	1%
Aliseo	nov-22	20.000	20.568 ²	6%
Ativos		25.000	25.568	7%
Caixa e despesas		173.519		51%
Total		198.519		59%

Pipeline

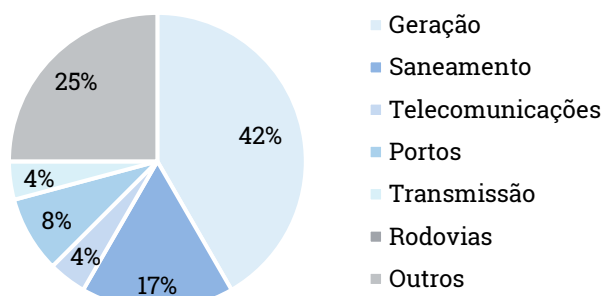
Desde o início do fundo, foram avaliadas 24 transações potenciais, das quais 23 passaram pelo filtro inicial do time de gestão. Desse total, foram enviadas 2 propostas vinculantes, que posteriormente foram concluídas.

Em termos setoriais, o pipeline tem se concentrado principalmente em ativos de Geração de Energia (42%), Saneamento (17%), Telecom. (4%), Portos (8%) e Transmissão (4%). Já em termos de origemação, 68% das potenciais transações são originadas por meio do relacionamento proprietário do time de gestão.

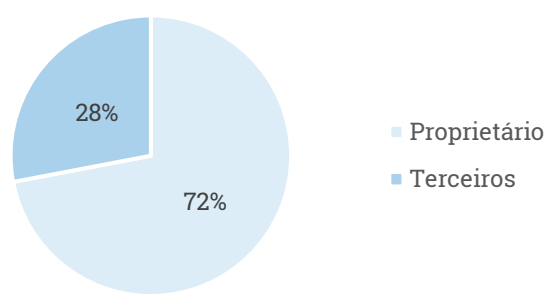
Funil de Análise



Pipeline por Setor (%)



Pipeline por Originação (%)



Fonte: XP Asset. (1) Custo de aquisição. Primeiro laudo referente será elaborado com data-base 31/12/2023. (2) Marcação na curva do papel, ou seja, reflete principal com juros acumulados aplicáveis (3) *Non-Binding Offer* (Oferta Não Vinculante). (4) *Binding-Offer* (Oferta Vinculante).

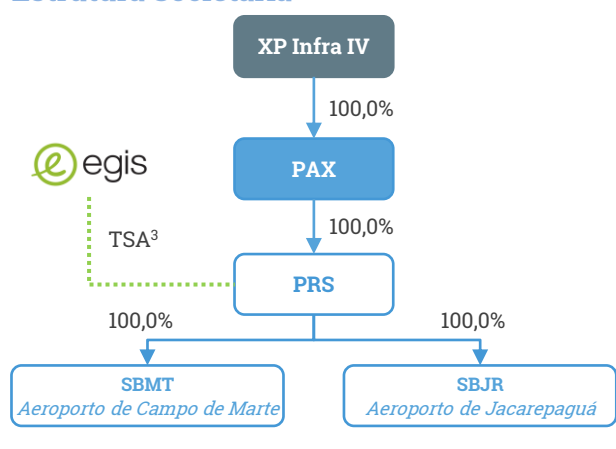
PAX Investimentos em Aeroportos S.A.

A PAX Investimentos em Aeroportos S.A. é a holding responsável pelo investimento na PRS Aeroportos S.A., que por sua vez consistirá na SPE concessionária do Bloco Aviação Geral da 7ª Rodada de Concessões Aeroportuárias realizada pela ANAC em agosto de 2022. O bloco é composto pelos aeroportos de SBMT (Campo de Marte) e SBJR (Jacarepaguá) e o projeto prevê 30 anos de concessão para exploração de receitas tarifárias e não tarifárias dos sítios aeroportuários.

A SPE concessionária possui capital social mínimo exigido pelo Edital de R\$ 278 milhões a ser integralizado até a assinatura do contrato de concessão, sendo que, em dezembro de 2022, o Fundo já havia integralizado R\$ 130 milhões. Como evento subsequente a este relatório, até o final de fevereiro de 2023 o Fundo havia integralizado um total de R\$ 153 milhões na PRS, de modo que o restante deste capital social mínimo está sendo financiado por meio de debênture simples no nível da PAX, liquidada no fim de fevereiro.

Principais Características	SBMT	SBJR
UFs	SP	RJ
Início da Transição Operacional ¹	Abr/23	Abr/23
Término da Concessão ¹	Mar/53	Mar/53
Área Total (mil m ²)	989	1.287
Hangares	23	37
Áreas de Real Estate	1	17
RWY ² - comprimento (m)	1.400	900
RWY – largura (m)	45	30

Estrutura Societária

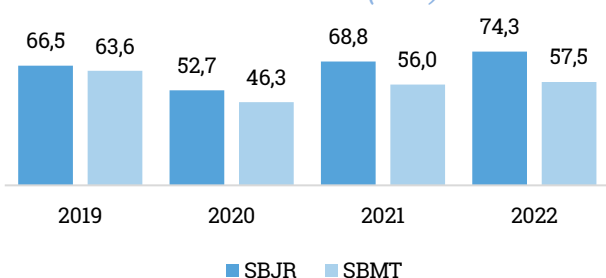


Operacional / Desenvolvimento

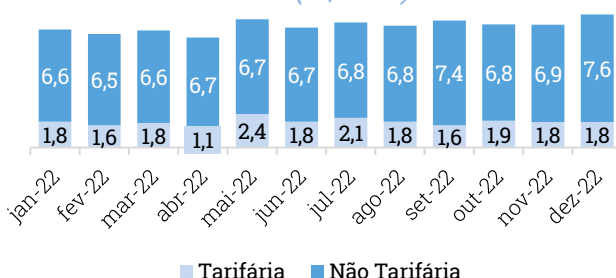
O bloco arrematado pelo XP Infra IV é composto por aeroportos especializados em aviação geral, segmento que envolve transporte de civis fora do ambiente de voos comerciais regulares. O período da concessão é dividido por marcos, entre eles as Fases I e II, que se iniciam após a assinatura do contrato.

A Fase I é dividida em duas etapas: (i) a Fase IA dura no mínimo 95 dias e nela é estruturada a transferência operacional, com a entrega do PTO⁴, avaliação do plano pela ANAC e constituição de comitê de transição. Já a Fase IB possui duração de 36 meses, durante os quais devem ser executados os investimentos obrigatórios previstos no PEA⁵. Por fim, no 37º mês da assinatura tem início a Fase II, na qual deve ser feita a manutenção do nível de serviço até o término do período de concessão.

Movimentos de Aeronaves ('000)



Abertura de Receita (R\$ mm)



Fonte: XP Asset e Infraero. (1) Datas estimadas (2) Runway. (3) Technical Service Agreement. (4) Plano de Transição Operacional. (5) Plano de Exploração Aeroportuária.

Operacional / Desenvolvimento

Entre os investimentos previstos durante a Fase IB para ambos os aeroportos, é possível citar investimentos de desenvolvimento, que incluem aspectos ambientais e de sistemas, sendo estes pistas, pátios, sistemas de aviação geral e infraestrutura básica.

Em relação à estratégia de crescimento de receita, um dos principais *drivers* de crescimento da receita tarifária previsto é a operação por instrumento (IFR¹). A instalação e uso do equipamento será negociada e estruturada junto aos órgãos competentes, como o DECEA², e visa reduzir as restrições atuais a pousos e decolagens nos aeroportos. Adicionalmente, o Fundo possui parceria com o grupo francês Egis, responsável por serviços de assistência técnica. O grupo possui uma série de atribuições atreladas à qualidade técnica dos serviços, segurança de aviação e aprimoramento de procedimentos operacionais.

Um diferencial dos sítios aeroportuários é a forte vocação para desenvolvimento imobiliário e hangaragem, havendo espaço para ampliação de áreas não aproveitadas e otimização de controles e acompanhamento de contratos já existentes. Estão previstas melhorias na gestão de contratos de receita, adequação de custos e análise de potenciais desenvolvimentos nos campos imobiliário e de receitas acessórias.

Financeiro

Do ponto de vista financeiro, até dezembro de 2022 a PAX havia realizado pagamentos referentes ao cumprimento de parte das condições precedentes à assinatura do contrato de concessão, bem como à estruturação da SPE e remuneração dos assessores que participaram do processo de licitação. A PRS encerrou o quarto trimestre de 2022 com uma posição de caixa de R\$1,2 milhões e sem endividamento, tendo em andamento estudos confirmatórios de demanda, CapEx e elaboração de planos de transição operacional.

Administrativo

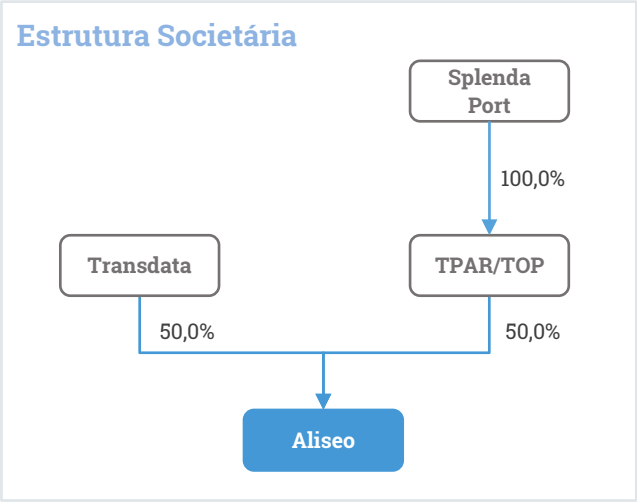
A PAX iniciou no começo do quarto trimestre de 2022 a contratação de equipe própria, tendo ocupado até dezembro posições chave como diretoria executiva, diretoria administrativo-financeira e superintendência jurídica com profissionais especializados e experientes no setor aeroportuário. Adicionalmente, a companhia obteve junto à Infraero o direito de uso de escritórios em edifícios de cada um dos aeroportos. No primeiro trimestre de 2023 estão sendo conduzidos processos extensivos de contratação para preenchimento de outras posições chave, tanto estratégicas quanto operacionais.

Aliseo Empreendimentos e Participações S.A.

A Aliseo Empreendimentos e Participações S.A. foi constituída em 2021, inicialmente como Consórcio 3T Flexíveis, pela Transdata e Splenda com o objetivo de participar de licitação da Petrobras para a implementação da base de carregamento de flexíveis no Porto do Açu. O contrato com a Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras foi assinado em dezembro de 2021 com prazo de 5 anos a partir da data de entrada em operação. Em novembro de 2022, o Fundo realizou o investimento de R\$20,0 milhões via debêntures simples.

Como evento subsequente a este relatório, em fevereiro de 2023 o Fundo havia liquidado R\$20,0 milhões adicionais da debênture de Aliseo e são projetados desembolso adicional de R\$10,0 milhões em 2023.

Principais Características	Aliseo
UF	RJ
Data de Entrada em Operação ¹	Jun/23
Término do Contrato com a Petrobras ¹	Mai/28
Área da Base (m²)	90.000
Extensão de Cais (m)	435
Berços de Atracação	4
Prazo do Arrendamento (anos)	20



Operacional/ Desenvolvimento

A Aliseo irá desenvolver um terminal de uso privativo localizado no Porto do Açu, no Rio de Janeiro. A companhia possui um contrato com Petrobras para a prestação de serviços portuários, incluindo o carregamento, descarregamento, manuseio, controle, transporte e armazenamento de tramos, bobinas e acessórios flexíveis submarinos, pelo prazo de 60 meses após a entrada em operação.

O Porto do Açu é um complexo portuário privado operado pela Prumo Logística, inaugurado em 2014 com área total de 130 km² e 9 terminais, localizado no município de São João da Barra, Rio de Janeiro. O porto possui características estratégicas para diversas indústrias, como óleo e gás e mineração e a base da Aliseo possui área de 90.000 m², com possibilidade de expansão para até 160.000 m².

A Aliseo está construindo berços de atracação para operações independentes de até 4 embarcações simultaneamente, com extensão de 435 metros de cais e quatro berços. A base funcionará de forma contínua e contará com maquinário pesado para movimentação de bobinas de até 12 metros de diâmetro e 400 toneladas. A operação da companhia conta com escritório de apoio, equipamentos de engenharia para suporte às operações e mão de obra especializada.

A área será utilizada prioritariamente para a prestação dos serviços do contrato com a Petrobras, podendo ser utilizada, adicionalmente, para o desenvolvimento de novos projetos da Aliseo, incluindo contratos em Óleo & Gás e atividades na indústria eólica offshore brasileira.

Fonte: XP Asset e Aliseo. (1) Datas estimadas

Financeiro

A emissão de debêntures da Aliseo contempla 2 séries: (i) a Sênior de R\$ 155 milhões com taxa de IPCA + 10,0% a.a. e prazo de 4 anos e 10 meses; e (ii) a Subordinada de R\$ 50 milhões com taxa de IPCA + 19,7% a.a. e prazo de 5 anos e 4 meses, adquirida pelo Fundo. Os recursos líquidos obtidos por meio das emissões serão destinados para implementação do CapEx, que inclui obras civis, instalações elétricas e equipamentos.

A operação conta com um pacote de garantias que inclui a Alienação Fiduciária das ações da Aliseo, Cessão Fiduciária dos recebíveis do contrato com a Petrobras, ESA¹ dos acionistas diretos e Fiança dos acionistas pessoas físicas da companhia até o *completion* financeiro do projeto.

Bobinas e Tubos Flexíveis



Área no Porto do Açu²





Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento ou oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. O presente material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas emanadas pela CVM e ANBIMA. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como para as disposições acerca dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes da tomada de qualquer decisão de investimento. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento em participações apresenta baixa liquidez e não há garantia de que os cotistas conseguirão alienar suas cotas pelo preço e no momento desejados. Para avaliação da performance do Fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. As aplicações do Fundo apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso o Fundo precise se desfazer dos ativos que compõem, e/ou que venham a compor, a sua carteira, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos cotistas. Ainda que o administrador do Fundo mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos cotistas. A rentabilidade prevista ou passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os números mencionados neste relatório não são auditados e podem sofrer alterações. O relatório contém opiniões subjetivas e premissas assumidas pela XP Vista que podem ser diferentes de visões de outros investidores.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos para investidores pessoa jurídica.

O Fundo possui riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integram a carteira resultante de suas aplicações.

Maiores informações, relatórios e comunicados podem ser encontrados em www.cvm.gov.br.

O time de gestão encontra-se também à disposição para sanar quaisquer dúvidas e prover esclarecimentos via o e-mail ri@xpasset.com.br e/ou por call e reuniões presenciais.