

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	28.516.301/0001-91
Data de Funcionamento:	12/09/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPCICTF007	Quantidade de cotas emitidas:	6.567.011,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	Telefones:	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	admfundos@vortx.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	07.625.200/0001-89	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-0148
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º andar, Pinheiros, SP, CEP 5425020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNEST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	59.527.788/0001-31	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11)3526-1300
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP Investimentos CCTVM S.A.	07.625.200/0001-89	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	13L0034539	Aumento de Renda	6.427.044,31	Caixa
	15I0011480	Aumento de Renda	765.210,69	Caixa
	16I0965520	Aumento de Renda	1.391.933,76	Caixa
	17C0868823	Aumento de Renda	2.952.366,66	Caixa
	17G0788003_1	Aumento de Renda	573.107,55	Caixa
	17G0788003_2	Aumento de Renda	191.236,94	Caixa
	17H0164854	Aumento de Renda	4.026.999,24	Caixa
	17I0181659_4	Aumento de Renda	11.154.083,88	Caixa
	18C0797834_4	Aumento de Renda	329.502,80	Caixa
	18C0842519_8	Aumento de Renda	2.518.140,71	Caixa
	18C0842525_5	Aumento de Renda	4.612.728,62	Caixa
	18C0842525_6	Aumento de Renda	600.046,05	Caixa
	18C0842525_7	Aumento de Renda	1.253.273,45	Caixa
	18C0842526_1	Aumento de Renda	2.796.046,83	Caixa
	18C0842526_4	Aumento de Renda	620.442,59	Caixa
	18C0842527_1	Aumento de Renda	391.689,75	Caixa
	18C0842527_2	Aumento de Renda	2.033.453,15	Caixa
	18H0864201	Aumento de Renda	6.230.251,19	Caixa
	18J0698011	Aumento de Renda	8.093.384,13	Caixa
	19C0240554_1	Aumento de Renda	10.087.776,45	Caixa
	19C0240554_3	Aumento de Renda	1.472.815,36	Caixa
	19C0240554_4	Aumento de Renda	1.963.081,30	Caixa
	19C0240554_5	Aumento de Renda	1.964.090,07	Caixa
	19C0240554_6	Aumento de Renda	4.687.789,72	Caixa
	19E0350573	Aumento de Renda	15.819.209,43	Caixa
	19G0269138_1	Aumento de Renda	988.309,19	Caixa
	19G0269138_3	Aumento de Renda	220.068,85	Caixa
	19G0835181_1	Aumento de Renda	14.282.715,49	Caixa
	19H0235501_3	Aumento de Renda	4.165.897,91	Caixa

19H0235501_5	Aumento de Renda	4.942.199,92	Caixa	
19H0235501_6	Aumento de Renda	4.943.160,69	Caixa	
19H0235501_7	Aumento de Renda	5.797.285,05	Caixa	
19I0737680_2	Aumento de Renda	9.111.976,79	Caixa	
19I0737680_3	Aumento de Renda	1.005.716,91	Caixa	
19I0737680_4	Aumento de Renda	15.131.147,12	Caixa	
19I0737680_5	Aumento de Renda	2.907.197,73	Caixa	
19J0713628_3	Aumento de Renda	550.883,75	Caixa	
19J0713628_4	Aumento de Renda	10.325.843,40	Caixa	
19L0035166_2	Aumento de Renda	8.247.016,41	Caixa	
19L0035166_3	Aumento de Renda	2.071.921,66	Caixa	
19L0035166_4	Aumento de Renda	4.112.210,92	Caixa	
19L0838850_1	Aumento de Renda	15.953.632,27	Caixa	
19L0882278_2	Aumento de Renda	18.000.317,33	Caixa	
19L0882278_3	Aumento de Renda	12.356.251,04	Caixa	
19L0906036	Aumento de Renda	4.431.743,64	Caixa	
19L0906036_1	Aumento de Renda	2.886.863,77	Caixa	
19L0906036_2	Aumento de Renda	10.926.371,64	Caixa	
19L0907825	Aumento de Renda	15.015.487,72	Caixa	
19L0907825_1	Aumento de Renda	2.983.407,06	Caixa	
19L0907825_2	Aumento de Renda	4.931.571,87	Caixa	
19L0907825_3	Aumento de Renda	1.481.758,84	Caixa	
19L0907825_4	Aumento de Renda	1.480.764,37	Caixa	
19L0907825_5	Aumento de Renda	1.952.142,68	Caixa	
20A0982855	Aumento de Renda	21.453.954,17	Caixa	
20A0982855_1	Aumento de Renda	9.751.797,35	Caixa	
20B0817201	Aumento de Renda	44.754.203,31	Caixa	
20B0817201_2	Aumento de Renda	6.748.276,68	Caixa	
20B0817201_3	Aumento de Renda	15.343.164,29	Caixa	
20B0849733	Aumento de Renda	38.261.768,64	Caixa	
20B0849733_1	Aumento de Renda	2.672.920,48	Caixa	
20B0849733_2	Aumento de Renda	4.187.986,01	Caixa	
20B0849733_3	Aumento de Renda	5.117.554,67	Caixa	
20B0849733_4	Aumento de Renda	4.096.014,55	Caixa	
20B0850705	Aumento de Renda	11.338.312,33	Caixa	
20B0980166	Aumento de Renda	7.424.649,97	Caixa	
20B0980166_1	Aumento de Renda	47.171.818,73	Caixa	
20C0936929	Aumento de Renda	31.148.514,39	Caixa	
20D1006203	Aumento de Renda	15.292.879,86	Caixa	
20H0695880	Aumento de Renda	11.093.378,08	Caixa	
20J0909894_1	Aumento de Renda	4.317.259,47	Caixa	
20L0687041	Aumento de Renda	10.009.170,00	Caixa	
GCR11	Aumento de Renda	3.000.000,00	Caixa	
KNCR11	Aumento de Renda	33.703.496,70	Caixa	
RBRR11	Aumento de Renda	4.143.396,24	Caixa	
XPML11	Aumento de Renda	27.236.610,90	Caixa	
BRADES AGATA	Aumento de Renda	44.946,84	Caixa	
EMP FIC XPCI	Aumento de Renda	16.029.321,12	Caixa	
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs").			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo obteve bons resultados financeiros oriundos das cotas dos fundos imobiliários e dos CRIs que compõem a carteira do Fundo, ao longo de 2020.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2020 se apresentou desafiador em diversos aspectos para o mercado imobiliário. Se por um lado as consequências da pandemia e do risco fiscal chamaram atenção, a manutenção das taxas de juros nas mínimas históricas, a expansão do financiamento imobiliário e a nova realidade de home office foram importantes para impulsionar a continuação retomada do mercado imobiliário. Esse cenário de taxas baixas favorecem os CRIs emitidos no Brasil que carregam um prêmio alto em relação aos índices de inflação, em particular o IGP-M.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Mesmo com a escalada das expectativas de inflação, a escassez de matéria-prima em virtude da pandemia e o fim do afrouxamento monetário sinalizado pelo BC no início de 2021, a perspectiva para o período seguinte é de continuidade da recuperação do segmento imobiliário. O avanço da agenda de vacinação no Brasil e o no mundo, a manutenção das taxas de juros em patamares baixos e o alto nível de demanda represada por conta da crise sanitária devem contribuir para o crescimento do mercado imobiliário brasileiro e, consequentemente, dos ativos-alvo. Esperamos substituir alguns CRIs pontuais na carteira e manter prospecção de papéis com ótimas relações de risco-retorno, mantendo a política de distribuição de rendimentos.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Não possui informação.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			

10. Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP admfundos@vortex.com.br ; www.vortex.com.br				
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: admfundos@vortex.com.br e www.vortex.com.br				
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "I" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo. CAPÍTULO X, conforme regulamento.				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Não possui informação apresentada.				
11. Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: 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\$40.000,00 (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\$18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais) ao mês.				
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
	NaN	NaN	NaN		
12. Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
	Nome:	Marcos Wanderley Pereira	Idade:	47	
	Profissão:	Administrador	CPF:	014.255.637-83	
	E-mail:	mw@vortex.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo	
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/04/2018	
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos				
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
	Vórtx DTVM	04/2018 até a presente data	Head Funds Trust Mobiliários	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
	BTG Pactual	08/2004 atpe 06/2017	Administrador de Carteira de Valores Mobiliários	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos				
	Evento	Descrição			
	Qualquer condenação criminal				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
	Até 5% das cotas	14.428,00	6.149.317,00	93,64%	70,87%
	Acima de 5% até 10%	1,00	417.694,00	6,36%	0,00%
	Acima de 10% até 15%				6,36%
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (B3) e da CVM.				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Não possui informação apresentada.				

15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou sociedades investidas que detêm Ativos Alvo, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias gerais e está disponível no seguinte endereço eletrônico: https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos

5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---