

**XP Crédito Imobiliário - Fundo de
Investimento Imobiliário**

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

**Demonstrações contábeis no
período de 12 de setembro (início
das atividades) a 31 de dezembro
de 2019**

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



Paulo Corporate Towers
residente Juscelino Kubitschek, 1.909
Jova Conceição
3-011 - São Paulo - SP - Brasil

+55 11 2573-3000
m.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 12 de setembro a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Avaliação da existência, valorização e mensuração de valor recuperável dos ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”) era de R\$ 86.921 mil e representava 98,18% do patrimônio líquido do Fundo. Em nossa visão, pelo impacto direto na mensuração do valor das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a posição de certificado de recebíveis imobiliários foi considerada como área de foco em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexadores de cada título. Efetuamos, em base amostral, testes de precificação dos CRIs. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre os certificados de recebíveis imobiliários nas notas explicativas nº 3 e 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de dividendos

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto nas notas explicativas nº 3 e 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 2 de abril de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is positioned above the printed name.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	2019	% PL
Ativo circulante	10.412	10,78
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Títulos e valores mobiliários		
Cotas de fundos de investimento		
Fundo de investimento renda fixa (Nota 4)	2.181	2,26
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Títulos e valores mobiliários		
Certificados de recebíveis imobiliário	7.902	8,18
Outros valores a receber	329	0,34
Ativo não circulante		
Realizável a longo prazo		
Títulos e valores mobiliários		
Certificados de recebíveis imobiliário	86.921	90,00
TOTAL DO ATIVO	97.333	100,78
PASSIVO	2019	% PL
Circulante	757	0,78
Dividendos a pagar	640	0,66
Taxa de administração a pagar	89	0,09
Outros valores a pagar	28	0,03
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	96.576	100,00
Cotas integralizadas	100.000	103,55
Gastos na emissão de cotas	(3.367)	(3,49)
Dividendos distribuídos	(2.270)	(2,35)
Reserva de lucros	2.213	2,29
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	97.333	100,78

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	2019
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	132
Resultado de cotas de fundos	132
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2.292
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	2.292
Outras receitas / (despesas)	(211)
Despesas com serviços financeiros	(16)
Serviços técnicos especializados	(18)
Taxa de administração	(139)
Auditoria e custódia	(30)
Outras despesas	(8)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	2.213

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 12 de setembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Gasto com Emissão de cotas</u>	<u>Lucro/Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	100.000	-	-	100.000
Resultado líquido do período	-	-	2.213	2.213
Custos Diretamente relacionados à emissão	-	(3.367)	-	(3.367)
Distribuição de resultado no período	-	-	(2.270)	(2.270)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>100.000</u>	<u>(3.367)</u>	<u>(57)</u>	<u>96.576</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	2.213
Variação de ativos	
Cotas de fundos de investimento	(2.181)
Certificados de recebíveis imobiliário	(94.823)
Outros valores a receber	(329)
Variação de passivos	
Dividendos a pagar	640
Taxa de administração a pagar	89
Outros valores a pagar	28
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(94.363)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Distribuição de resultado no período	(2.270)
Gastos na emissão de cotas	(3.367)
Recebimento pela integralização de cotas	100.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>94.363</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 26 de abril de 2017 e iniciou suas atividades em 12 de setembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, podendo ser prorrogado mediante deliberação de Assembleia Geral de Cotista, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM no 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos nos ativos financeiros imobiliários, que são predominantemente, certificados de recebíveis imobiliários e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento; valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG, debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias; cotas de outros FII, e limitado ao valor agregado de 20% do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

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

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

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

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

c. Ativos financeiros de natureza imobiliária

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas e os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com certificados de recebíveis imobiliários”.

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira do Fundo, apresentado na nota explicativa nº 5, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

d. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos 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).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil 2019	Prazo
Bradesco Empresas FIC de FI RF				
Referenciado DI Federal	389.340,80	<u>2.181</u>	<u>2.181</u>	Sem vencimento

Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Composição da carteira

Emissor	Código	Nota	Características	TX de Juros	Indexador	Garantia	Rating	Emissão	Vencimento	Quantidade	Saldo Contábil
True Securitizadora	17G0788003	(a)	95° série 1° emissão	11,00%	IGP-M	2	N/A	15/07/2017	21/07/2021	1.900	1.349
Forte Securitizadora	18C0797834	(b)	139° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	452	400
Forte Securitizadora	18C0842519	(b)	140° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	2.180	2.103
Forte Securitizadora	18C0842519	(b)	140° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	540	490
Forte Securitizadora	18C0842525	(b)	141° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	7.694	7.742
Forte Securitizadora	18C0842525	(b)	141° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	598	565
Forte Securitizadora	18C0842526	(b)	142° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	2.758	2.737
Forte Securitizadora	18C0842526	(b)	142° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	612	607
Forte Securitizadora	18C0842527	(b)	143° serie 1° emissão	15,00%	IGP-M	1,2,3,4,5	N/A	15/03/2018	15/05/2025	2.328	2.342
CIBRASEC	19C0240554	(c)	306° serie 2° emissão	1,10%	CDI	1,6	N/A	28/03/2019	15/03/2034	10.000	10.183
True Securitizadora	19E0311712	(d)	182° serie 1° emissão	6,25%	IPCA	1,5,6,7	N/A	29/05/2019	29/05/2034	5.000	5.316
True Securitizadora	19E0322333	(e)	181° serie 1° emissão	2,15%	CDI	1,5,6,7	N/A	29/05/2019	29/05/2034	5.000	5.052
True Securitizadora	19E0350573	(f)	190° serie 1° emissão	4,97%	IPCA	5	N/A	24/05/2019	26/05/2022	7.800	7.857
True Securitizadora	19E0350573	(f)	190° serie 1° emissão	4,97%	IPCA	5	N/A	24/05/2019	26/05/2022	1.100	1.107
ISEC Securitizadora	19E0967405	(g)	33°serie 4° emissão	6,50%	IPCA	1,6,7	N/A	31/05/2019	25/05/2035	10.000	9.965
ISEC Securitizadora	19E0967405	(g)	33°serie 4° emissão	6,50%	IPCA	1,6,7	N/A	31/05/2019	25/05/2035	3.365	3.308
HABITASEC Securitizadora	19F0260959	(h)	146° serie 1° emissão	2,15%	CDI	1,5,6	N/A	21/06/2019	27/06/2023	1.160	978
HABITASEC Securitizadora	19F0260959	(h)	146° serie 1° emissão	2,15%	CDI	1,5,6	N/A	21/06/2019	27/06/2023	600	506
HABITASEC Securitizadora	19F0260959	(h)	146° serie 1° emissão	2,15%	CDI	1,5,6	N/A	21/06/2019	27/06/2023	393	331

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Vert Companhia Securitizadora	19I0329899	(i)	1° serie 13° emissão	4,00%	CDI	1,2	N/A	24/09/2019	27/09/2023	5.000	5.021
Vert Companhia Securitizadora	19I0330498	(j)	2° serie 13° emissão	4,50%	CDI	1,2	N/A	24/09/2019	27/09/2024	5.000	5.023
ISEC Securitizadora	19L0838765	(k)	63° serie 4° emissão	1,75%	CDI	5	N/A	18/12/2019	18/12/2034	5.471	5.482
ISEC Securitizadora	19L0882278	(l)	51°serie 4° emissão	6,00%	IPCA	8,9,10	N/A	10/12/2019	15/02/2035	10.000	9.226
Gaia Securitizadora	19L0909256	(l)	123° serie 4°emissão	5,00%	IPCA	11,12	N/A	27/12/2019	18/08/2032	7.129	7.137
Total:										<u>94.827</u>	

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui Certificados de recebíveis imobiliários classificados como “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado” e estão assim representados:

Garantias

1. Fiança
2. Alienação Fiduciária de Quotas
3. Hipoteca de Imóvel
4. Coobrigação
5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
6. Alienação Fiduciária de Imóvel
7. Alienação Fiduciária de Ações
8. Penhor de Quotas
9. Penhor de Direitos Creditórios
10. Fundo
11. Fiança Bancária
12. Fundo de despesas

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a)** A CRI 17G0788003 foi emitida em 15 de julho de 2017 e tem como garantia a Alienação Fiduciária de Quotas, com data de vencimento em 16 de julho de 2021 e tendo debêntures como lastro. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do valor de cessão, nos termos do contrato de cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para financiar a construção e o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários de propriedade das SPEs, o que abrangerá os custos diretos relativos a construção e os custos gerais da incorporação imobiliária, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, excetuadas (i) as despesas de marketing e propaganda eventualmente incorridas (ou a incorrer) como parte dos esforços de vendas relacionados aos empreendimentos imobiliários; (ii) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela devedora referentes aos projetos anteriormente referidos; e/ou (iii) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela devedora referentes a participação em tais SPEs.
- (b)** As 138^a, 139^a, 140^a, 141^a, 142^a, 143^a e 144^a Séries da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., realizadas em 15 de março de 2018, são remuneradas com uma taxa efetiva de juros de 15% ao ano, índice de atualização monetária IGP-M, base 252 dias úteis, incidentes a partir da data da primeira integralização dos CRI; Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias: (i) Coobrigação e Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Escritura de Hipoteca; e (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. O empreendimento imobiliário, localizado na cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, denominado "Golden Gramado Resort Laghetto", na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula ne 32.785, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS, composto por 345 unidades autônomas de apartamento oriundos do empreendimento, para fins residenciais, comerciais e de serviços, conforme registro nº R.02/32.785, realizado na referida matrícula em 21 de outubro de 2016;

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (c)** A CRI de 306ª série e 2ª emissão foi emitida em 28 de março de 2019 pela CIBRASEC, com data de vencimento em 15 de março de 2034. Em garantia do cumprimento das obrigações garantidas: (i) foi constituída a Fiança, na escritura de emissão de debêntures; e (ii) será constituída a alienação fiduciária de imóveis. Os recursos captados com os CRI serão utilizados para a integralização das debêntures, cuja destinação consiste na aquisição dos imóveis. Assim, apenas após a integralização dos CRI, com a subsequente integralização das debêntures, será realizada a aquisição dos imóveis. Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira data de integralização, correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – depósitos interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário, acrescida de uma sobretaxa (Spread) equivalente a 1,10% a.a. A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a última data de pagamento da amortização, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento.
- (d)** A CRI 19E0311712 foi emitida em 29 de maio de 2019 e tem data de vencimento em 29 de maio de 2034, remuneração IPCA + 6,25%, com garantia das debêntures e dos créditos Imobiliários representados pelos CRI: (i) alienações fiduciárias de imóveis; (ii) cessão fiduciária; e (iii) alienação fiduciária de ações. Os imóveis são (i) o empreendimento de shopping center em fase de desenvolvimento denominado “cidade Jardim Shops”, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (ii) “Shopping Bela Vista” objeto da matrícula nº 101.355, do 3º registro de imóveis da Cidade de Salvador, Estado da Bahia; (iii) “Shopping Ponta Negra” objeto da matrícula nº 46.941, do 3º registro de imóveis da Cidade de Manaus, estado do Amazonas; e (iv) imóvel no qual se localiza o empreendimento de shopping center denominado “Catarina Fashion Outlet”, situado na cidade de São Roque, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, estado de São Paulo.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (e)** A CRI 19E0322333 foi emitida em 29 de maio de 2019 e tem data de vencimento em 29 de maio de 2034, remuneração CDI + 2,15%, com garantia das debêntures e dos créditos Imobiliários representados pelos CRI: (i) alienações fiduciárias de imóveis; (ii) cessão fiduciária; e (iii) alienação fiduciária de ações. Os imóveis são (i) o empreendimento de shopping center em fase de desenvolvimento denominado “cidade Jardim Shops”, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (ii) “Shopping Bela Vista” objeto da matrícula nº 101.355, do 3º registro de imóveis da Cidade de Salvador, Estado da Bahia; (iii) “Shopping Ponta Negra” objeto da matrícula nº 46.941, do 3º registro de imóveis da Cidade de Manaus, estado do Amazonas; e (iv) imóvel no qual se localiza o empreendimento de shopping center denominado “Catarina Fashion Outlet”, situado na cidade de São Roque, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, estado de São Paulo.
- (f)** A CRI 19E0350573 de risco HM Engenharia, foi emitida 24 de maio de 2019 e tem data de vencimento em 26 de maio de 2022, com uma remuneração de IPCA + 5% e tem como garantia a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- (g)** A CRI 19E0967405 foi emitida em 31 de maio de 2019 e tem como garantia a fiança, a alienação fiduciária de direitos creditórios, o Fundo de reserva, o Fundo de despesas e o Fundo de complemento de aluguel quando referidos em conjunto, com data de vencimento em 25 de maio de 2035. Os imóveis são HESA 37, HESA 67, HESA 112, HESA 122, HESA 123 e HESA 196. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela emissora para o pagamento do preço de integralização. As devedoras, por sua vez, utilizarão os referidos recursos para aplicação em seus empreendimentos imobiliários para a realização de investimentos ou despesas com a construção, expansão, manutenção, reforma dos empreendimentos imobiliários, podendo ainda, ser utilizado para a aquisição, direta ou indireta, dos empreendimentos imobiliários, o que inclui os custos de aquisição, tais como emolumentos e tributos.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (h)** A CRI 19F0260959 foi emitida em 21 de junho de 2019, com data de vencimento em 27 de junho de 2023, com uma remuneração de CDI + 2,15%. Os pagamentos recebidos pela emissora em virtude dos créditos imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos créditos imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da emissora. Neste sentido, os créditos imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as alienações fiduciárias de imóveis, as cessões fiduciárias e a conta do patrimônio separado.
- (i)** A CRI 19I0329899 foi emitida em 24 de setembro de 2019, com data de vencimento em 27 de setembro de 2023, com uma remuneração de CDI + 4%. Possui como garantia As Alienações Fiduciárias e a Fiança. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os Recursos deverão ser integralmente utilizados, pela Devedora e pelas SPE Investidas, para financiamento do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários
- (j)** A CRI 19I0330498 foi emitida em 24 de setembro de 2019, com data de vencimento em 27 de setembro de 2023, com uma remuneração de CDI + 4,50%. As CCI foram emitidas sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, e devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931. Os Recursos deverão ser integralmente utilizados, pela Devedora e pelas SPE Investidas, para financiamento do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(k) A CRI 19L0838765 foi emitida em 18 de dezembro de junho de 2019, com data de vencimento em 18 de dezembro de 2034, com uma remuneração de CDI + 1,75%. Em garantia as obrigações garantidas, será constituída pelo devedor a cessão fiduciária dos direitos creditórios, por meio da celebração do contrato de cessão fiduciária. Imóveis objeto das matrículas nºS 14.636, 14.637, 14.638, 14.639, 14.640, 14.641, 14.642, 14.643, 14.644, 14.645, 14.646 e 17.600 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo de Santo Agostinho, Estado de São Paulo.

(l) A CRI 19L0909256 foi emitida em 27 de dezembro de 2019 e tem data de vencimento em 18 de agosto de 2032, com remuneração de IPCA + 5,00%. Tem como garantia a Fiança bancária e o Fundo de despesas, e tem como imóvel a Área e o centro de manutenção LATAM.

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Crédito

Consiste no risco da contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou aos fundos investidos. Os Fundos ou fundos investidos que investem em direitos creditórios estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas, amortizações e pagamento dos resgates solicitados.

Os fundos de investimento em direitos creditórios apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação destes direitos creditórios. Caso o Fundo precise vender seus direitos creditórios a terceiros, ou caso o cotista receba estes direitos creditórios como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores dos direitos creditórios em caso de inadimplemento, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os direitos creditórios de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Outros riscos

Apesar da carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, pelos direitos creditórios elegíveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas de propriedade direta sobre os direitos creditórios. Excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, em nenhuma outra hipótese a Administradora, Gestora e/ou o Custodiante serão responsabilizadas por qualquer depreciação dos bens da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora e da Consultora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus Cotistas.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora, através o monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor patrimonial da cota ao final do período, a rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período, e percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes, no período:

Período	Valor da Cota	Percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período	Rentabilidade percentual média das cotas
De 12.09.2019 a 31.12.2019	96,57551877	2,27	2,21

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Encargos do fundo

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria, o Fundo pagará o equivalente a 1% ao ano, assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40 por mês, exceto nos 3 primeiros meses contados a partir da data da 1ª emissão de Cotas, em que a Taxa de Administração referente às Cotas da 1ª emissão do Fundo será equivalente a R\$18,7 ao mês.

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M.

O valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

No período findo em 31 de dezembro de 2019 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 139.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo será formado 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\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Após o encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas

O Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Amortizações e resgates de cotas

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.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3

11 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

12 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo:

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2019
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	2.424
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(211)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>2.213</u>
 (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	57
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	117
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
 (=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>2.387</u>
 Dividendos distribuídos no período	<u>2.270</u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	95,10%

14 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no período de 12 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

16 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.

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18 Eventos subsequentes

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

19 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *