

[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:	6.887.865,00
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:	fundos@vortx.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.	16.789.525/0001-98	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1909, Torre Sul Andar 30, VILA NOVA CONCEICAO, SAO PAULO - SP, CEP: 04543-907	(11) 3265-3700
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	02.332.886/0001-04	Avenida Ataulfo de Paiva, 00153, Sal 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032	(11) 3027-2237
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
	BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZACAO	Aumento de Renda	5.924.563,95	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	3.765.258,08	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	49.186,33	Caixa
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	12.039.569,93	Caixa
	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Aumento de Renda	1.019.370,57	Caixa
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	34.735.401,80	Caixa
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	4.127.928,59	Caixa
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	1.104.130,94	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	11.462.832,52	Caixa
	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	14.779.189,88	Caixa
	PLANETA SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	73.947.730,03	Caixa
	PLANETA SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	2.618.154,00	Caixa
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Aumento de Renda	4.262.068,10	Caixa
	BARI SECURITIZADORA S.A.	Aumento de Renda	16.082.774,93	Caixa
	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Aumento de Renda	467.665,52	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	65.502.233,92	Caixa
	BARI SECURITIZADORA S.A.	Aumento de Renda	11.493.074,80	Caixa
	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	Aumento de Renda	551.858,37	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	6.568.854,36	Caixa
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Aumento de Renda	9.669.610,69	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	3.919.675,58	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	26.349.961,82	Caixa
	TRUE SECURITIZADORA S/A	Aumento de Renda	43.097.796,71	Caixa
	BLMC11	Aumento de Renda	8.023.198,00	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		
	Ao longo de 2021 o fundo obteve bons resultados financeiros através de gestão ativa e originação própria dos ativos investidos, como cotas de outros fundos imobiliários, CRIs e permutas financeiras.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	Ao longo de 2021 o fundo obteve bons resultados financeiros através de gestão ativa e originação própria dos ativos investidos, como cotas de outros fundos imobiliários, CRIs e permutas financeiras.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	A perspectiva para o próximo período é de continuação da estratégia de reciclagem de portfólio, com alienações que gerem importante ganho de capital ao Fundo e novos investimentos em ativos com boa relação risco/retorno, visando aumentar o carregamento do portfólio e manter um nível interessante de rentabilidade		
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)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
6.1	Critérios 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 fundos@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.		
	Artigo 27 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante envio de correspondência eletrônica a cada um dos Cotistas e divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação aplicável. Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento. Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.		
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:		
	Artigo 8º 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:	Ernane Divino dos Santos Alves	Idade: 41
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF: 27499578852
	E-mail:	esa@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: 25/01/2021
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Vórtx DTVM	01/2021 até a presente data	Head de Administração Fiduciária
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram Distribuidora de Títulos e Valores

				Mobiliários	
Vórtx DTVM	09/2019 a 12/2020	Head de Serviços Qualificados	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
Banco Votorantim S.A.	10/2015 a 09/2019	Gerente de Operações Asset Management	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
Banco Votorantim S.A.	12/2012 a 10/2015	Supervisor de Operações Asset Management	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	% detido por PJ
Até 5% das cotas	50.784,00	6.887.865,00	100,00%	87,31%	12,69%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
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