

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 exercício findo
em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Building a better
working world**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 cada 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 esses principais assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2021, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 604.160 mil representava 92,19% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a carteira de investimentos em 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 rendimentos ao cotista

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 esse 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 com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas nº 8 e 15 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de 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.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 Investimento Imobiliários 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 detecta 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 administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

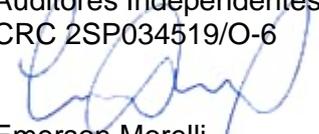
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 31 de março de 2022.

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



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 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	<u>31.12.2021</u>	<u>% PL</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>% PL</u>	PASSIVO	<u>31.12.2021</u>	<u>% PL</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>% PL</u>
Ativo circulante	<u>108.852</u>	<u>16,59</u>	<u>133.400</u>	<u>20,71</u>	Circulante	<u>7.337</u>	<u>1,12</u>	<u>6.883</u>	<u>1,06</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa					Taxa de administração a pagar	582	0,09	515	0,08
Disponibilidades	<u>50</u>	<u>0,01</u>	<u>5</u>	-	Taxa de Distribuição a apagar	-	-	1.344	0,21
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>8.076</u>	<u>1,23</u>	<u>17.340</u>	<u>2,70</u>	Auditoria a Pagar	30	-	30	-
Títulos e valores imobiliários					Dividendos a Pagar	6.681	1,02	4.925	0,76
Títulos de Renda Fixa	-	-	1.266	0,20	Outros Valores a Pagar	-	-	69	0,01
Cotas de fundos de investimento					Cotas a Emitir	44	0,01	-	-
Fundo de investimento renda fixa (Nota 4)	8.076	1,23	16.074	2,50					
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>100.721</u>	<u>15,36</u>	<u>115.713</u>	<u>17,96</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>655.328</u>	<u>100,00</u>	<u>643.999</u>	<u>99,99</u>
Títulos e valores imobiliários					Cotas integralizadas	670.038	102,25	640.000	99,37
Certificados de recebíveis imobiliário	50.347	7,68	47.029	7,30	Gastos na emissão de cotas	(3.519)	(0,54)	(3.367)	(0,52)
Cotas de fundos de investimento					Reserva de lucros	108.715	16,59	53.225	8,26
Fundo de investimento Imobiliário	49.106	7,49	68.084	10,57	Dividendos distribuídos	(119.906)	(18,30)	(45.859)	(7,12)
Ordens de Venda a Receber	1.267	0,19	600	0,09					
Outros valores a receber	<u>5</u>	-	<u>342</u>	<u>0,05</u>					
Ativo não circulante	<u>553.813</u>	<u>84,53</u>	<u>517.313</u>	<u>80,33</u>					
Realizável a longo prazo									
Títulos e valores imobiliários	553.813	84,53	517.313	80,33					
Certificados de recebíveis imobiliário									
TOTAL DO ATIVO	<u>662.665</u>	<u>101,12</u>	<u>650.713</u>	<u>101,04</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>662.665</u>	<u>101,12</u>	<u>650.882</u>	<u>101,05</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 DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>1.199</u>	<u>1.153</u>
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	1.193	1.105
Resultado com Títulos de Renda Fixa	5	48
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>60.684</u>	<u>55.855</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	65.277	50.740
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	(4.594)	5.115
Outras Receitas	<u>1.345</u>	<u>-</u>
Outras receitas / (despesas)	<u>(7.568)</u>	<u>(6.165)</u>
Taxa de administração	(643)	(782)
Taxa de escrituração	(206)	(29)
Taxa Gestora	(5.524)	(4.255)
Auditoria e custódia	(32)	(30)
Despesas com serviços financeiros	(893)	(177)
Serviços técnicos especializados	(26)	(265)
Despesa com IR	(139)	-
Outras despesas	(105)	(627)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>55.659</u>	<u>50.843</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 DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Gasto com Emissão de cotas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucro/Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>100.000</u>	<u>(3.367)</u>	<u>-</u>	<u>(57)</u>	<u>96.576</u>
Integralização de cotas no exercício	540.000	-	-	-	540.000
Custos Diretamente relacionados à emissão	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	50.843	50.843
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(43.589)	(43.589)
Constituição de reserva de lucro	-	-	7.197	(7.197)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>640.000</u>	<u>(3.367)</u>	<u>7.197</u>	<u>-</u>	<u>643.830</u>
Integralização de cotas no exercício	30.038	-	-	-	30.038
Custos diretamente relacionados à emissão	-	(152)	-	-	(152)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	55.659	55.659
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(74.047)	(74.047)
Constituição de reserva de lucro	-	-	(7.197)	7.197	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>670.038</u>	<u>(3.519)</u>	<u>-</u>	<u>(11.191)</u>	<u>655.328</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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	55.659	50.843
Variação de ativos		
Títulos de Renda Fixa	1.266	(1.266)
Fundo de investimento renda fixa	7.998	(13.893)
Fundo de investimento Imobiliário	18.978	(68.084)
Ordens de Venda a Receber	(667)	(600)
Certificados de recebíveis imobiliário	(39.817)	(469.519)
Outros valores a receber	337	(13)
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	67	426
Distribuição a apagar	(1.344)	1344
Auditoria a Pagar	-	30
Dividendos a Pagar	1.756	4285
Outros Valores a Pagar	(70)	41
Cotas a Emitir	44	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>44.206</u>	<u>(496.406)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultado no exercício	(74.047)	(43.589)
Gastos na emissão de cotas	(152)	-
Recebimento pela integralização de cotas	30.038	540.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(44.161)</u>	<u>496.411</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>45</u>	<u>5</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>50</u>	<u>5</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>45</u>	<u>5</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

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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.

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

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

2 Apresentação e elaboração as 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. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, 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. Caixa e Equivalentes de Caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

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.

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.

d. 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”.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

Cotas de fundos de investimento Imobiliário

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.

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 Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R\$ 50 depositados em conta corrente junto ao banco da Vórtx.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

5 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 2021	Prazo
Bradesco FIC de FI Referenciado Ágata	-	-	-	Sem vencimento
Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado DI Federal	1.361.566,37	8.076	8.076	Sem vencimento
TOTAL	1.361.566,37	8.076	8.076	
Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil 2020	Prazo
Bradesco FIC de FI Referenciado Ágata	2.353,2944	44	45	Sem vencimento
Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado DI Federal	<u>2.805.189,50</u>	<u>16.029</u>	<u>16.029</u>	Sem vencimento
Títulos de Renda Fixa: Operação Compromissada -Letras Financeiras do Tesouro	<u>118</u>	<u>1.265</u>	<u>1.266</u>	04/01/2021
TOTAL	118,00	1.265	1.266	

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Cotas de Fundos Imobiliários

	Notas	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil 2021
GCRI11	(a)	52.981	5.305	5.239
RBRR11	(b)	100.919	10.000	9.986
XPML11	(c)	260.059	27.302	25.858
BLMC11	(d)	<u>80.425</u>	<u>8.058</u>	<u>8.023</u>
TOTAL		<u>494.384</u>	<u>50.666</u>	<u>49.106</u>

(a) O Galapagos Recebíveis Fii é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; (d) letras imobiliárias garantidas e (e) outros ativos constantes do artigo 4º do Regulamento.

(b) O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Rendimento High Grade foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de janeiro de 2018, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 02 de maio de 2018. O Fundo tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias; c) Letras de Crédito Imobiliário; d) Letras Imobiliárias Garantidas; e) cotas de fundos de investimento imobiliário; f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(c) O Fundo de Investimento Imobiliário XP foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 26 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2017. O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(d) O Bluemacaw Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e foi constituído em 22 de janeiro de 2021. O Fundo é destinado ao público em geral podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. O objeto do Fundo é a realização de investimentos imobiliários em geral, no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) letras hipotecárias; (c) letras de crédito imobiliário; e (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

ii. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo possui Certificados de recebíveis imobiliários classificados como "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado" e estão assim representados:

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Em 31 de dezembro de 2021

Código CETIP	Emissor	Indexador	Taxa	Garantia	Quantidade	Valor Contábil 2021	Data de aquisição	Data de vencimento
19I0737680	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,3% a.a	c	1.100,00	1.110	08/01/2021	21/09/2034
20C0851514	Planeta Securitizadora Sa	CDI	2,5% a.a	a;b,c,d	3.000.000,00	2.618	08/01/2021	18/03/2027
19I0737681	True Securitizadora S.A	CDI	140,00%	c,f,h	1.100,00	1.104	08/01/2021	23/09/2036
19L0882479	True Securitizadora S.A	IPCA	4,90%	c,d,h	120,00	11.463	08/01/2021	30/11/2034
16I0965520	RB Capital Companhia De Securitização	IPCA	6,57%	c	2.006,00	1.131	28/05/2020	02/10/2024
19C0240554	Virgo Companhia De Securitização	CDI	1,1% a.a	c,d	10.000,00	10.241	13/09/2019	15/03/2034
19C0240554	Virgo Companhia De Securitização	CDI	1,1% a.a	c,d	1.460,00	1.495	02/03/2020	15/03/2034
19C0240554	Virgo Companhia De Securitização	CDI	1,1% a.a	c,d	1.946,00	1.993	03/03/2020	15/03/2034
19C0240554	Virgo Companhia De Securitização	CDI	1,1% a.a	c,d	1.947,00	1.994	04/03/2020	15/03/2034
19C0240554	Virgo Companhia De Securitização	CDI	1,1% a.a	c,d	4.647,00	4.759	05/03/2020	15/03/2034
19I0737680	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,3% a.a	c,f,h	9.033,00	9.119	20/01/2020	21/09/2034
19I0737680	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,3% a.a	c,f,h	997,00	1.006	06/02/2020	21/09/2034
19I0737680	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,3% a.a	c,f,h	15.000,00	15.143	07/02/2020	21/09/2034
19I0737680	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,3% a.a	c,f,h	2.882,00	2.909	10/02/2020	21/09/2034
19L0906036	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,5% a.a	b,c	6.793,00	2.643	26/02/2020	27/12/2024

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

19L0906036	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,5% a.a	b,c	4.425,00	1.722	17/04/2020	27/12/2024
19L0906036	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,5% a.a	b,c	16.748,00	6.516	30/04/2020	27/12/2024
19L0907825	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	3,5% a.a	c	15.099,00	13.516	28/02/2020	23/12/2025
19L0907825	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	3,5% a.a	c	3.000,00	2.686	02/03/2020	23/12/2025
19L0907825	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	3,5% a.a	c	4.959,00	4.439	31/07/2020	23/12/2025
19L0907825	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	3,5% a.a	c	1.490,00	1.334	24/08/2020	23/12/2025
19L0907825	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	3,5% a.a	c	1.489,00	1.333	25/08/2020	23/12/2025
19L0907825	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	3,5% a.a	c	1.963,00	1.757	27/08/2020	23/12/2025
20A0982855	Cibrasec - Companhia Brasileira De Sec.	IPCA	0,09%	c	10.000,00	9.566	31/08/2020	17/01/2030
20B0849733	Vert Companhia Securitizadora	IPCA	0,05%	c,j	46.594,00	29.954	21/02/2020	15/02/2035
20B0849733	Vert Companhia Securitizadora	IPCA	0,06%	c,j	3.255,00	2.093	12/08/2020	15/02/2035
20B0849733	Vert Companhia Securitizadora	IPCA	0,07%	c,j	5.100,00	3.279	08/06/2020	15/02/2035
20B0849733	Vert Companhia Securitizadora	IPCA	0,00%	c,j	6.232,00	4.006	14/07/2020	15/02/2035
20B0849733	Vert Companhia Securitizadora	IPCA	0,09%	c,j	4.988,00	3.207	19/08/2020	15/02/2035
20B0850705	Vert Companhia Securitizadora	IPCA	0,07%	c,j	13.693,00	9.181	21/02/2020	15/02/2035
20D1006203	True Securitizadora S.A	IPCA	0,04%	c	15.000,00	15.318	03/06/2020	03/05/2032
17I0181659	True Securitizadora S.A	IPCA	0,07%	c	8.739,00	9.996	30/06/2020	20/10/2032
18J0698011	Cibrasec - Companhia Brasileira De Sec.	IPCA	0,09%	a, c	714,00	6.866	07/02/2020	15/05/2028
19L0882278	Virgo Companhia De Securitizacao	IPCA	0,06%	f,g	19.633,00	17.538	30/04/2020	15/02/2035

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

19L0882278	Virgo Companhia De Securitizacao	IPCA	0,06%	f,g	13.477,00	12.039	29/05/2020	15/02/2035
20A0982855	True Securitizadora S.A	DI	1,25% a.a	c	22.000,00	21.046	30/01/2020	17/01/2030
20C0936929	Virgo Companhia De Securitizacao	IPCA	6,50%	c,d	19.888,00	20.796	24/08/2020	26/03/2030
15L0542353	True Securitizadora S.A	IPCA	0,10	c	40,00	3.765	04/03/2021	07/12/2027
18J0698011	Cibrasec - Companhia Brasileira De Sec.	IPCA	9,00% a.a.	a, c	106,00	1.019	17/03/2021	15/05/2028
20G0800227	True Securitizadora S.A.	IPCA	5,00%	b,c	35.359.440,00	36.549	06/04/2021	19/07/2032
20G0800227	True Securitizadora S.A.	IPCA	5,00%	b,c	19.021.831,00	19.662	06/04/2021	19/07/2032
20B0817201	Planeta Securitizadora Sa	IPCA	4,82%	a,j	46.086,00	50.957	10/05/2021	20/03/2035
20G0800227	True Securitizadora S.A.	IPCA	5,00%	b,c	5.764.879,00	5.959	27/05/2021	19/07/2032
19G0228153	Habitasec Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	b,c,d	2.458,00	2.376	31/05/2021	26/07/2034
17I0181659	True Securitizadora S.A.	IPCA	6,59%	c	43,00	49	20/08/2021	20/10/2032
21B0544455	Brc Securitizadora S.A.	IPCA	5,94%	c	8.982,00	9.670	23/08/2021	15/02/2026
20B0817201	Planeta Securitizadora Sa	IPCA	4,82%	a,j	2.392,00	2.645	23/08/2021	20/03/2035
19I0737680	Habitasec Securitizadora S.A. Brazilian Securities Companhia De Securitização	DI	1,3% a.a	c	1.000,00	1.010	31/08/2021	21/09/2034
13J0119975	Brazilian Securities Companhia De Securitização	IPCA	6,69%	c	11,00	5.925	01/09/2021	15/10/2031
20L0687041	True Securitizadora S.A.	IPCA	5,30%	c	1.900.000,00	1.914	23/09/2021	26/12/2029
20G0800227	True Securitizadora S.A.	IPCA	5,00%	b,c	3.224.118,00	3.333	07/10/2021	19/07/2032
21J0043571	True Securitizadora S.A.	IPCA	5,93%	c	25.500,00	26.350	11/10/2021	15/03/2040

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

19L0906443	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	4,0% a.a	c	16.697,00	14.779	15/10/2021	23/12/2025
20C0936929	Virgo Companhia De Securitizacao	IPCA	6,50%	c,d	4.076,00	4.262	29/10/2021	26/03/2030
20F0755573	Vert Companhia Securitizadora	IPCA	8,90%	c,j	614,00	468	29/10/2021	15/06/2040
20L0687041	True Securitizadora S.A.	IPCA	5,30%	c	4.620.000,00	4.655	01/11/2021	26/12/2029
20J0909894	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	d	350,00	351	12/11/2021	10/01/2036
19G0228153	Habitasec Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	b,c,d	4.100,00	3.963	16/11/2021	26/07/2034
19I0737680	Habitasec Securitizadora S.A.	DI	1,3% a.a	c, d	1.989,00	2.008	16/11/2021	21/09/2034
18E0913223	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	1,7% a.a	c,d	15.155,00	3.987	18/11/2021	17/05/2022
18E0913223	Habitasec Securitizadora S.A.	CDI	2,7% a.a	c,d	30.610,00	8.053	19/11/2021	17/05/2022
19G0228153	Habitasec Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	b,c,d	4.533,00	4.381	02/12/2021	26/07/2034
20H0695880	Bari Securitizadora S.A.	IPCA	5,00%	b,c,d	9.745,00	9.471	03/12/2021	10/08/2035
19G0228153	Habitasec Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	b,c,d	14.622,00	14.133	03/12/2021	26/07/2034
20H0695880	Bari Securitizadora S.A.	IPCA	5,00%	b,c,d	1.765,00	1.715	09/12/2021	10/08/2035
20H0695880	Bari Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	b,c,d	200,00	194	15/12/2021	10/08/2035
20J0909894	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	d	200,00	201	15/12/2021	10/01/2036
20H0695880	Bari Securitizadora S.A.	IPCA	5,00%	b,c,d	116,00	113	17/12/2021	10/08/2035
19G0228153	Habitasec Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	b,c,d	10.224,00	9.882	20/12/2021	26/07/2034
21D0453486	True Securitizadora S.A.	IPCA	6,00%	c	31,00	3.920	20/12/2021	19/07/2027
20F0689770	Bari Securitizadora S.A.	IPCA	5,75%	a,c	8.641,00	10.188	22/12/2021	10/06/2035
21L0730011	True Securitizadora S.A.	CDI	3,5% a.a	d,h	39.298,00	43.098	27/12/2021	05/07/2028

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

20B0817201	Planeta Securitizadora Sa	IPCA	4,82%	aj	18.401,00	20.346	29/12/2021	20/03/2035
20F0689770	Bari Securitizadora S.A.	IPCA	5,75%	a,c	5.000,00	5.895	30/12/2021	10/06/2035
					73.460.770	604.160		

Em 31 de dezembro de 2020:

Código CETIP	Emissor	Indexador	Garantia	Quantidade	Valor Contábil 2020	Data de aquisição	Data de vencimento
13L0034539	Bari Securitizadora S.A	IGPM	c,d	15,00	6.427	28/05/2020	15/09/2028
15I0011480	RB Capital Securitizadora	100% da Taxa DI	c	881,00	765	23/03/2020	17/09/2025
16I0965520	RB Capital Securitizadora	IPCA	c	2.006,00	1.392	28/05/2020	02/10/2024
17C0868823_	RB Capital Securitizadora	IPCA	i	3.000,00	2.952	28/08/2020	27/11/2024
17G0788003_1	True Securitizadora	CDI	a	1.900,00	573	11/10/2019	16/07/2021
17G0788003_2	True Securitizadora	CDI	a	634,00	191	06/01/2020	16/07/2021
17H0164854	RB Capital Securitizadora	IPCA	a	4.000,00	4.027	30/06/2020	06/11/2027
17I0181659_4	True Securitizadora	IPCA	a	10.011,00	11.154	30/06/2020	20/10/2032
18C0797834_4	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	349,00	330	28/07/2020	15/05/2025
18C0842519_8	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	2.720,00	2.518	29/06/2020	15/05/2025
18C0842525_5	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	4.597,00	4.613	26/09/2019	15/05/2025
18C0842525_6	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	598,00	600	29/11/2019	15/05/2025
18C0842525_7	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	1.249,00	1.253	28/07/2020	15/05/2025

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

18C0842526_1	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	2.758,00	2.796	08/11/2019	15/05/2025
18C0842526_4	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	612,00	620	29/11/2019	15/05/2025
18C0842527_1	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	376,00	392	28/07/2020	15/05/2025
18C0842527_2	Forte Securitizadora	IGPM	a,b,c,d,e	1.952,00	2.033	29/07/2020	15/05/2025
18H0864201	RB Capital Securitizadora	IGPM	c,d,e,j	5.000,00	6.230	28/05/2020	15/07/2028
18J0698011	Cibrasec Securitizadora	IPCA	c,d,h,	C,D,H,	8.093	07/02/2020	15/05/2028
19C0240554_1	Cibrasec Securitizadora	CDI	c,d	10.000,00	10.088	13/09/2019	15/03/2034
19C0240554_3	Cibrasec Securitizadora	CDI	c,d	1.460,00	1.473	02/03/2020	15/03/2034
19C0240554_4	Cibrasec Securitizadora	CDI	c,d	1.946,00	1.963	03/03/2020	15/03/2034
19C0240554_5	Cibrasec Securitizadora	CDI	c,d	1.947,00	1.964	04/03/2020	15/03/2034
19C0240554_6	Cibrasec Securitizadora	CDI	c,d	4.647,00	4.688	05/03/2020	15/03/2034
19E0350573_	True Securitizadora	IPCA	c	15.000,00	15.819	28/08/2020	26/05/2022
19G0269138_1	True Securitizadora	TAXA DI	c	988,00	988	03/01/2020	04/07/2025
19G0269138_3	True Securitizadora	TAXA DI	c	220,00	220	05/03/2020	04/07/2025
19G0835181_1	True Securitizadora	TAXA DI	c	14.263,00	14.283	29/05/2020	15/08/2022
19H0235501_3	True Securitizadora	IPCA	c	4.336,00	4.166	31/08/2020	02/07/2031
19H0235501_5	True Securitizadora	IPCA	c	5.144,00	4.942	20/11/2020	02/07/2031
19H0235501_6	True Securitizadora	IPCA	c	5.145,00	4.943	23/11/2020	02/07/2031
19H0235501_7	True Securitizadora	IPCA	c	6.034,00	5.797	01/12/2020	02/07/2031
19I0737680_2	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	A, b	9.033,00	9.112	20/01/2020	21/09/2034
19I0737680_3	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	A, b	997,00	1.006	06/02/2020	21/09/2034
19I0737680_4	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	A, b	15.000,00	15.131	07/02/2020	21/09/2034
19I0737680_5	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	A, b	2.882,00	2.907	10/02/2020	21/09/2034
19J0713628_3	True Securitizadora	TAXA DI	c	1.067,00	551	28/04/2020	23/10/2024
19J0713628_4	True Securitizadora	TAXA DI	c	20.000,00	10.326	30/06/2020	23/10/2024

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

19L0035166_2	RB Capital Securitizadora	IGPM	a	7.300,00	8.247	25/11/2020	07/11/2028
19L0035166_3	RB Capital Securitizadora	IGPM	a	1.834,00	2.072	26/11/2020	07/11/2028
19L0035166_4	RB Capital Securitizadora	IGPM	a	3.640,00	4.112	27/11/2020	07/11/2028
19L0838850_1	Isec Securitizadora	IPCA	c, d	14.426,00	15.954	28/04/2020	12/09/2030
19L0882278_2	Isec Securitizadora	IPCA	f, g	19.633,00	18.000	30/04/2020	15/02/2035
19L0882278_3	Isec Securitizadora	IPCA	f, g	13.477,00	12.356	29/05/2020	15/02/2035
19L0906036	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, b	6.793,00	4.432	26/02/2020	27/12/2024
19L0906036_1	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, b	4.425,00	2.887	17/04/2020	27/12/2024
19L0906036_2	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, b	16.748,00	10.926	30/04/2020	27/12/2024
19L0907825	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, h, i	15.099,00	15.015	28/02/2020	23/12/2025
19L0907825_1	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, h, i	3.000,00	2.983	02/03/2020	23/12/2025
19L0907825_2	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, h, i	4.959,00	4.932	31/07/2020	23/12/2025
19L0907825_3	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, h, i	1.490,00	1.482	24/08/2020	23/12/2025
19L0907825_4	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, h, i	1.489,00	1.481	25/08/2020	23/12/2025
19L0907825_5	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	a, h, i	1.963,00	1.952	27/08/2020	23/12/2025
20A0982855	True Securitizadora	TAXA DI	c	22.000,00	21.454	30/01/2020	17/01/2030
20A0982855_	True Securitizadora	TAXA DI	c	10.000,00	9.752	31/08/2020	17/01/2030
20B0817201	Gaia Securitizadora	IPCA	J, a, h	42.849,00	44.754	21/02/2020	20/03/2035
20B0817201_2	Gaia Securitizadora	IPCA	j, a, h	6.461,00	6.748	22/06/2020	20/03/2035
20B0817201_3	Gaia Securitizadora	IPCA	j, a, h	14.690,00	15.343	31/07/2020	20/03/2035
20B0849733	Vert Securitizadora	IPCA	c, j	46.594,00	38.262	21/02/2020	15/02/2035
20B0849733_1	Vert Securitizadora	IPCA	c, j	3.255,00	2.673	12/08/2020	15/02/2035
20B0849733_2	Vert Securitizadora	IPCA	c, j	5.100,00	4.188	08/06/2020	15/02/2035
20B0849733_3	Vert Securitizadora	IPCA	c, j	6.232,00	5.118	14/07/2020	15/02/2035
20B0849733_4	Vert Securitizadora	IPCA	c, j	4.988,00	4.096	19/08/2020	15/02/2035

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

20B0850705	Vert Securitizadora	IPCA	c, j	13.693,00	11.339	21/02/2020	15/02/2035
20B0980166	True Securitizadora	IPCA	c	7.207,00	7.425	04/03/2020	16/02/2032
20B0980166_1	True Securitizadora	IPCA	c	45.789,00	47.172	27/05/2020	16/02/2032
20C0936929	Isec Securitizadora	IPCA	c, d	30.055,00	31.149	24/08/2020	26/03/2030
20D1006203	True Securitizadora	Não há	c	15.000,00	15.293	03/06/2020	03/05/2032
20H0695880	Bari Securitizadora	IPCA	a, b, c, d, h	10.700,00	11.094	28/08/2020	10/08/2035
20J0909894_1	Travessia Securitizadora	IPCA	h, d	4.184,00	4.317	17/11/2020	10/01/2036
20L0687041	True Securitizadora	IPCA	c	10.000.000,00	10.009	23/12/2020	26/12/2029
Total				<u>10.568.660</u>	<u>564.342</u>		
			C,D,H,				

Legendas:

Regime de Garantias

- (a) Alienação fiduciária de Quotas
- (b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) Fiança
- (e) Coobrigação
- (f) Penhor de Quotas
- (g) Penho de Direitos Creditórios
- (h) Fundo de Reserva
- (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
- (j) Seguro

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

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

8 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.

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 sujeito 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

Riscos Regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") específico. A referida decisão está sob efeito suspensivo desde 01/02/2022, após a CVM acatar o pedido de suspensão do referido fundo. Caso esta decisão da CVM, em seu teor original, venha a ser reafirmada e se torne definitiva, e ainda, seja ampliada para todos os demais Fundos de Investimento Imobiliário da indústria, a mesma poderá resultar em alteração da atual prática de apuração da base de distribuição de rendimentos.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

Outros riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

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.

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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

9 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.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 6.887.865,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 95,14238212 em 31 de dezembro de 2020.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Exercício	Rentabilidade da Cota	Patrimônio Líquido Médio
De 01.01 a 31.12.2021	8,45%	640.668
De 01.01 a 31.12.2020	20,99%	548.977

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

11 Encargos do fundo

Taxa de administração

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 o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 1% ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40 por mês, exceto nos três primeiros meses contados a partir da data da 1ª integralização de Cotas da 1ª emissão do Fundo, em que a Taxa de Administração referente às Cotas da 1ª emissão do Fundo será equivalente a R\$19 ao mês.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo: (a) o Patrimônio Líquido do Fundo ou (b) 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).

A Taxa de Administração referente ao mês em que houver a 1ª integralização de Cotas da 1ª emissão do Fundo corresponderá à integralidade do valor mensal devido à época, a ser calculado e pago considerando-se a totalidade dos Dias Úteis de seu mês de referência.

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir do mês bem que se deu o início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração, escrituração e gestão foi de R\$ 6.373 (R\$ 5.066 em 2020).

12 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.

Em 08 de outubro de 2021 foi encerrada a oferta primária de cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, foram subscritas e integralizadas 320.854 novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.038.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo realizou a segunda emissão de nova cotas perfazendo o montante de R\$540.000.

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.

13 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

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.

14 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 50.

15 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:

	2021		2020	
	Valor (R\$/1000)		Valor (R\$/1000)	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
Ativos Imobiliários				
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):				
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	65.277	73.380	50.740	47.920
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(4.594)	6.297	5.115	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	60.684	79.677	55.855	47.920
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	5	5		48
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	1.193	1.193		1.105
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.199	1.199		1.105
Outras receitas/despesas				
(-) Taxa de administração e gestão	(6.373)	(5.791)	(5.066)	(4.551)
(-) Auditoria independente	(32)	(2)	(32)	(30)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(139)	(139)		
(+/-) Outras receitas/despesas	321	(1.024)	86	344
Total de outras receitas/despesas	(6.223)	(6.957)	(5.012)	(4.237)
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	55.659	73.919	50.843	44.788
Resultado de exercícios anteriores não distribuídos	7.197			
Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição	62.856		50.843	
Rendimentos pagos	67.366		38.664	
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente	6.681		4.925	
Total distribuído	74.047		43.589	
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa	100,17%		97,32%	

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16 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.

17 Política de divulgação de informações

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

18 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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

19 Alterações Estatutárias

EM 18 de agosto de 2021 por meio de instrumento particular a Administradora resolver alterar o regulamento do fundo, incluindo, para tanto, os Parágrafos 10 e 11 do Artigo 38, descrito a seguir: Parágrafo 10: Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor. Parágrafo 11: O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo 10 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernst & Young 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.

21 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

22 Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

23 Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

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

* * *