

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	28.516.301/0001-91
<b>Data de Funcionamento:</b>	12/09/2019	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRXPCICTF007	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.000.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	22.610.500/0001-88
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202-PINHEIROS- SÃO PAULO- SP- 01452000	<b>Telefones:</b>	(11) 3030-7177
<b>Site:</b>	www.vortex.com.br	<b>E-mail:</b>	JURIDICOFUNDOS@VORTX.COM.BR
<b>Competência:</b>	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	07..62.5.2/00/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-0148
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22..61.0.5/00/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNEST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61..36.6.9/36/0-00	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..33.2.8/86/0-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.348.541,09	Aportes de Cotistas
	FORTE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	399.550,99	Aportes de Cotistas
	FORTE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	2.592.245,76	Aportes de Cotistas
	FORTE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	2.341.724,12	Aportes de Cotistas
	CIBRASEC CIA BRASILEIRA	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a	10.182.675,70	Aportes de Cotistas

	DE SECURITIZACAO	rentabilidade de suas cotas no longo prazo		
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	5.316.240,61	Aportes de Cotistas
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	5.051.824,41	Aportes de Cotistas
	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	5.021.363,38	Aportes de Cotistas
	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	5.022.796,64	Aportes de Cotistas
	ISEC SECURITIZADORA S.A	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	5.481.501,90	Aportes de Cotistas
	ISEC SECURITIZADORA S.A	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	9.225.829,57	Aportes de Cotistas
	GAIA SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	7.136.600,21	Aportes de Cotistas
	FORTE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	8.306.877,73	Aportes de Cotistas
	FORTE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	3.343.836,07	Aportes de Cotistas
	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	8.964.700,82	Aportes de Cotistas
	ISEC SECURITIZADORA S.A	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	13.272.746,03	Aportes de Cotistas
	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	1.814.928,07	Aportes de Cotistas
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	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"), visando proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas tendo como alvo uma rentabilidade superior à rentabilidade da Tesouro IGPM+ com juros semestrais.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O fundo obteve bons resultados financeiros oriundos das cotas dos fundos imobiliários e dos CRI que compõem a carteira do Fundo. Ao longo de 2019 o Fundo adquiriu bons papéis (CRI), considerados High Grade. Os rendimentos com o book CRIs foram equivalentes a R\$ 2.277.125. O Fundo ainda teve R\$ 132.049 de juros oriundos da aplicação financeiras do caixa e R\$ 137.079 a título de despesa. O resultado foi da ordem de R\$ 2.272.094 e o Fundo distribuiu aos seus investidores ao longo do ano o valor de R\$ 2.270.000 à título de rendimentos, valor equivalente à R\$ 0,57 por cota. O percentual distribuído corresponde a 99,91% dos resultados apurados segundo regime de caixa.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	A agenda econômica liderada pelo Ministro da Economia, Paulo Guedes, focou durante todo o ano de 2019 na condução de reformas econômicas e estruturais, com destaque para as reformas da Previdência (já aprovada), Tributária e Administrativa, que devem ser enviadas ao Congresso no começo de 2020. 2019 trouxe novos cortes da Taxa Básica de Juros (SELIC), terminando o período na casa de 4,50% e melhora nos principais indicadores econômicos. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial, por exemplo, continuaram em ascensão, respondendo às estratégias supracitadas. A expansão na oferta de crédito imobiliário está em franca recuperação e as emissões de CRIs, que atingiram volume recorde de mais de R\$ 18 bilhões, impulsionaram a recuperação do mercado. Fatores macroeconômicos fundamentais para este mercado, como juros e inflação baixos, demanda represada após a depressão econômica vivida nos últimos anos e aumento da confiança e da oferta de empreendimentos, aliados aos dois fatores supracitados, explicam essa retomada. A visão da gestora é bastante otimista de que este mercado ainda se expanda com vigor nos próximos anos, com a aprovação das reformas necessárias e a consequente alta mais consistente do emprego, confiança e investimento no país.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	A perspectiva para o período seguinte é uma continuação da recuperação do segmento imobiliário, com taxas de juros mantidas em patamares baixos. Esperamos substituir alguns CRIs pontuais na carteira e manter prospecção de papéis com ótimas relações de risco-retorno, mantendo a política de distribuição de rendimentos.			
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Não possui informação apresentada.			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2 andar, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01452-000 www.vortex.com.br			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais</b>			

	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. juridicofundos@vortex.com.br					
10.3	<b>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.</b> E-MAIL, CARTA COM REGISTRO RECEBIMENTO E JORNAL PUBLICO (QUANDO NECESSARIO)					
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b> PODERÃO SER ENCAMINHADAS AO ADMINISTRADOR POR MEIO DE CORREIO ELETRONICO, DESDE QUE O ENDEREÇO ELETRONICO DE ORIGEM SEJA PREVIAMENTE CADASTRADO PELOS COTISTAS NA BASE DE DADOS DO ADMINISTRADOR, OU ASSINADO DIGITALMENTE POR MEIO DE ASSINATURA ELETRÔNICA E/OU DISTEMA DE CHAVE-PUBLICA.					
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>					
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b> CONFORME REGULAMENTO					
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>			
	49.822,12	0,05%	0,05%			
12.	<b>Governança</b>					
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b> Não possui informação apresentada.					
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>					
	<b>Nome:</b>	Marcos Wanderley Pereira	<b>Idade:</b>	46		
	<b>Profissão:</b>	Diretor	<b>CPF:</b>	014.255.637-83		
	<b>E-mail:</b>	mw@vortex.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Direito		
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	13/04/2018		
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
	Vortex DTVM	Ago/17 ~ Atual	Sócio Diretor	Serviços fiduciário		
	EFG Bank	Dez/16 a Jun/17	Senior Vice President	Private banking e asset management		
	BSI Bank	Ago/15 a Dez/16	Senior Vice President	Gestão de ativos		
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
	<b>Qualquer condenação criminal</b>					
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
13.	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Até 5% das cotas	207,00	870.817,00	87,08%	75,83%	24,17%
	Acima de 5% até 10%	2,00	129.183,00	12,92%	58,20%	41,80%
	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.	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b> Não possui informação apresentada.					
15.	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>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.</b>					

	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 e da CVM.
15.2	<b>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.</b> 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 e da CVM.
15.3	<b>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.</b> 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 e da CVM.
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b> Não possui informação apresentada.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b> Não possui informação apresentada.

<b>Anexos</b>
---------------

<a href="#">5.Riscos</a>
--------------------------

## 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
----	---