

XP Crédito Imobiliário – Fundo de  
Investimento Imobiliário  
CNPJ: 28.516.301/0001-91  
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no  
exercício findo em 31 de dezembro  
de 2020 e período de 12 de  
setembro (data de início das  
operações do Fundo) a 31 de  
dezembro de 2019



## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

## **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 2020 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 2020, 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.



Building a better  
working world

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 2020, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários representava 87,65% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação de CRIs foi considerada um principal assunto de auditoria.

##### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos privados detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através da reprecificação dos ativos com o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e modelos utilizados na mensuração do valor justo de investimentos não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, 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 aos cotistas

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. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

##### *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, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes



Building a better  
working world

de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 14 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas 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



Building a better  
working world

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.
- Concluimos 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.

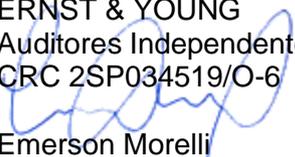
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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 2021.

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: 28.516.300/0001-91

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**BALANÇO PATRIMONIAL  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**

*(Saldo em milhares de reais)*

	<u>31.12.2020</u>	<u>% PL</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>% PL</u>		<u>31.12.2019</u>	<u>% PL</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>% PL</u>
<b>ATIVO</b>	<b>133.400</b>	<b>20,71</b>	<b>10.412</b>	<b>10,78</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>6.883</b>	<b>1,06</b>	<b>757</b>	<b>0,78</b>
<b>Ativo circulante</b>					<b>Circulante</b>				
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>									
Disponibilidades	5	-	-	-	Taxa de administração a pagar	515	0,08	89	0,09
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>17.340</b>	<b>2,70</b>	<b>2.181</b>	<b>2,26</b>	Taxa de Distribuição a pagar	1.344	0,21	-	-
Títulos e valores mobiliários					Auditoria a Pagar	30	-	-	-
Títulos de Renda Fixa	1.266	0,20	-	-	Dividendos a Pagar	4.925	0,76	640	0,66
Cotas de fundos de investimento					Outros Valores a Pagar	69	0,01	28	0,03
Fundo de investimento renda fixa (Nota 4)	16.074	2,50	2.181	2,26					
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>115.713</b>	<b>17,96</b>	<b>7.902</b>	<b>8,18</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>643.830</b>	<b>100,00</b>	<b>96.576</b>	<b>100,00</b>
Títulos e valores mobiliários					Cotas integralizadas	640.000	99,40	100.000	103,55
Certificados de recebíveis imobiliário	47.029	7,30	7.902	8,18	Gastos na emissão de cotas	(3.367)	(0,52)	(3.367)	(3,43)
Cotas de fundos de investimento					Reserva de lucros	53.056	8,24	2.213	2,23
Fundo de investimento Imobiliário	68.084	10,57	-	-	Dividendos distribuídos	(45.853)	(7,12)	(2.270)	(2,35)
Ordens de Venda a Receber	600	0,09	-	-					
<b>Outros valores a receber</b>	<b>342</b>	<b>0,05</b>	<b>329</b>	<b>0,34</b>					
<b>Ativo não circulante</b>	<b>517.313</b>	<b>80,35</b>	<b>86.921</b>	<b>90,00</b>					
Realizável a longo prazo									
Títulos e valores mobiliários									
Certificados de recebíveis imobiliário	517.313	80,35	86.921	90,00					
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>650.713</b>	<b>101,06</b>	<b>97.333</b>	<b>100,78</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>650.713</b>	<b>101,06</b>	<b>97.333</b>	<b>100,78</b>

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 12 de setembro

(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

*(Saldos em milhares de reais)*

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	01.01.2020 a 31.12.2020	12.09.2019 a 31.12.2019
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>1.153</b>	<b>132</b>
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	1.105	132
Resultado com Títulos de Renda Fixa	48	-
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>55.855</b>	<b>2.292</b>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	50.740	2.292
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	2.780	-
Dividendos Recebidos de FII	2.335	-
<b>Outras receitas / ( despesas )</b>	<b>(6.165)</b>	<b>(211)</b>
Despesas com serviços financeiros	(177)	(16)
Serviços técnicos especializados	(265)	(18)
Taxa de administração	(782)	(139)
Taxa de escrituração	(29)	-
Taxa Gestora	(4.255)	-
Auditoria e custódia	(30)	(30)
Outras despesas	(627)	(8)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>50.843</b>	<b>2.213</b>

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 12 de setembro

(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

*(Saldos em milhares de reais)*

	<u>Capital Social</u>	<u>Gasto com Emissão de cotas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucro/Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	100.000	-	-	-	100.000
Custos Diretamente relacionados à emissão	-	(3.367)	-	-	(3.367)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.213	2.213
Distribuição de resultado no período	-	-	-	(2.270)	(2.270)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>(3.367)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(57)</u></b>	<b><u>96.576</u></b>
Integralização de cotas no período	540.000	-	-	-	540.000
Custos Diretamente relacionados à emissão	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	50.843	50.843
Distribuição de resultado no período	-	-	-	(43.589)	(43.589)
Constituição de reserva de lucro	-	-	7.197	(7.197)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b><u>640.000</u></b>	<b><u>(3.367)</u></b>	<b><u>7.197</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>643.830</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 28.516.300/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 12 de setembro  
(data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019*(Saldo em milhares de reais)*

	<b>01.01.2020 a 31.12.2020</b>	<b>12.09.2019 a 31.12.2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do período	50.843	2.213
<b>Varição de ativos</b>		
Títulos de Renda Fixa	(1.266)	-
Fundo de investimento renda fixa	(13.893)	(2.181)
Fundo de investimento Imobiliário	(68.084)	-
Ordens de Venda a Receber	(600)	-
Certificados de recebíveis imobiliário	(469.519)	(94.823)
Outros valores a receber	(13)	(329)
<b>Varição de passivos</b>		
Taxa de administração a pagar	426	89
Distribuição a apagar	1344	-
Auditoria a Pagar	30	-
Dividendos a Pagar	4285	640
Outros Valores a Pagar	41	28
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(496.406)</u></b>	<b><u>(94.363)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de resultado no período	(43.589)	(2.270)
Gastos na emissão de cotas	-	(3.367)
Recebimento pela integralização de cotas	540.000	100.000
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>496.411</u></b>	<b><u>94.363</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>-</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	<u>5</u>	<u>-</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>-</u></b>

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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

## 1 Contexto operacional

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

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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

*(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.

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### Títulos e valores mobiliários

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

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

### 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
(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 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 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	

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

## 5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

### i. Cotas de Fundos Imobiliários

	Notas	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil 2020
GCRI11	(a)	30.000,00	3.000	3.000
KNCR11	(b)	387.174,00	37.013	33.703
RBRR11	(c)	43.578,00	4.030	4.144
XPML11	(d)	233.330,00	24.761	27.237
TOTAL		694.082	68.804	68.084

(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.

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

(b) O Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII, foi constituído em 2 de agosto de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 23 de outubro de 2012. O Fundo tem por objetivo investir seus recursos em empreendimentos imobiliários, assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliários. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

(c) 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.

(d) 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.

## 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

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

pelos juros de futuras acréscidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo possui Certificados de recebíveis imobiliários classificados como "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado" e estão assim representados:

## a) 31 de dezembro de 2020

Código CETIP	Emissor	Indexador	Taxa	Quantidade	Valor Contábil 2020	Data de aquisição	Data de vencimento
13L0034539	Bari Securitizadora S.A	IGPM	7,15% a.a.	15,00	6.427	28/05/2020	15/09/2028
15I0011480	RB Capital Securitizadora	100% da Taxa DI	0,15% a.a.	881,00	765	23/03/2020	17/09/2025
16I0965520	RB Capital Securitizadora	IPCA	6,5727% a.a.	2.006,00	1.392	28/05/2020	02/10/2024
17C0868823_	RB Capital Securitizadora	IPCA	5,8217% a.a.	3.000,00	2.952	28/08/2020	27/11/2024
17G0788003_1	True Securitizadora	CDI	140,00%	1.900,00	573	11/10/2019	16/07/2021
17G0788003_2	True Securitizadora	CDI	140,00%	634,00	191	06/01/2020	16/07/2021
17H0164854	RB Capital Securitizadora	IPCA	6,35% a.a.	4.000,00	4.027	30/06/2020	06/11/2027
17I0181659_4	True Securitizadora	IPCA	6,59% a.a.	10.011,00	11.154	30/06/2020	20/10/2032
18C0797834_4	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	349,00	330	28/07/2020	15/05/2025
18C0842519_8	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	2.720,00	2.518	29/06/2020	15/05/2025
18C0842525_5	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	4.597,00	4.613	26/09/2019	15/05/2025
18C0842525_6	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	598,00	600	29/11/2019	15/05/2025
18C0842525_7	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	1.249,00	1.253	28/07/2020	15/05/2025
18C0842526_1	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	2.758,00	2.796	08/11/2019	15/05/2025
18C0842526_4	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	612,00	620	29/11/2019	15/05/2025
18C0842527_1	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	376,00	392	28/07/2020	15/05/2025
18C0842527_2	Forte Securitizadora	IGPM	15,00% a.a.	1.952,00	2.033	29/07/2020	15/05/2025
18H0864201	RB Capital Securitizadora	IGPM	6,6929% a.a.	5.000,00	6.230	28/05/2020	15/07/2028
18J0698011	Cibrasec Securitizadora	IPCA	9,00% a.a.	820,00	8.093	07/02/2020	15/05/2028
19C0240554_1	Cibrasec Securitizadora	CDI	1,10%	10.000,00	10.088	13/09/2019	15/03/2034

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19C0240554_3	Cibrasec Securitizedora	CDI	1,10%	1.460,00	1.473	02/03/2020	15/03/2034
19C0240554_4	Cibrasec Securitizedora	CDI	1,10%	1.946,00	1.963	03/03/2020	15/03/2034
19C0240554_5	Cibrasec Securitizedora	CDI	1,10%	1.947,00	1.964	04/03/2020	15/03/2034
19C0240554_6	Cibrasec Securitizedora	CDI	1,10%	4.647,00	4.688	05/03/2020	15/03/2034
19E0350573_	True Securitizedora	IPCA	4,97 % a.a.	15.000,00	15.819	28/08/2020	26/05/2022
19G0269138_1	True Securitizedora	TAXA DI	104,00%	988,00	988	03/01/2020	04/07/2025
19G0269138_3	True Securitizedora	TAXA DI	104,00%	220,00	220	05/03/2020	04/07/2025
19G0835181_1	True Securitizedora	TAXA DI	1,20 % a.a.	14.263,00	14.283	29/05/2020	15/08/2022
19H0235501_3	True Securitizedora	IPCA	3,88%	4.336,00	4.166	31/08/2020	02/07/2031
19H0235501_5	True Securitizedora	IPCA	3,88%	5.144,00	4.942	20/11/2020	02/07/2031
19H0235501_6	True Securitizedora	IPCA	3,88%	5.145,00	4.943	23/11/2020	02/07/2031
19H0235501_7	True Securitizedora	IPCA	3,88%	6.034,00	5.797	01/12/2020	02/07/2031
19I0737680_2	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	1,3% a.a.	9.033,00	9.112	20/01/2020	21/09/2034
19I0737680_3	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	1,3% a.a.	997,00	1.006	06/02/2020	21/09/2034
19I0737680_4	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	1,3% a.a.	15.000,00	15.131	07/02/2020	21/09/2034
19I0737680_5	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	1,3% a.a.	2.882,00	2.907	10/02/2020	21/09/2034
19J0713628_3	True Securitizedora	TAXA DI	1,50% a.a.	1.067,00	551	28/04/2020	23/10/2024
19J0713628_4	True Securitizedora	TAXA DI	1,50% a.a.	20.000,00	10.326	30/06/2020	23/10/2024
19L0035166_2	RB Capital Securitizedora	IGPM	4,00 % a.a.	7.300,00	8.247	25/11/2020	07/11/2028
19L0035166_3	RB Capital Securitizedora	IGPM	4,00 % a.a.	1.834,00	2.072	26/11/2020	07/11/2028
19L0035166_4	RB Capital Securitizedora	IGPM	4,00 % a.a.	3.640,00	4.112	27/11/2020	07/11/2028
19L0838850_1	Isec Securitizedora	IPCA	4,35%	14.426,00	15.954	28/04/2020	12/09/2030
19L0882278_2	Isec Securitizedora	IPCA	6,00%	19.633,00	18.000	30/04/2020	15/02/2035
19L0882278_3	Isec Securitizedora	IPCA	6,00%	13.477,00	12.356	29/05/2020	15/02/2035
19L0906036	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	1,50%	6.793,00	4.432	26/02/2020	27/12/2024
19L0906036_1	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	1,50%	4.425,00	2.887	17/04/2020	27/12/2024
19L0906036_2	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	1,50%	16.748,00	10.926	30/04/2020	27/12/2024
19L0907825	Habitasec Securitizedora	TAXA DI	3,50% a.a.	15.099,00	15.015	28/02/2020	23/12/2025

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19L0907825_1	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	3,50% a.a	3.000,00	2.983	02/03/2020	23/12/2025
19L0907825_2	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	3,50% a.a	4.959,00	4.932	31/07/2020	23/12/2025
19L0907825_3	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	3,50% a.a	1.490,00	1.482	24/08/2020	23/12/2025
19L0907825_4	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	3,50% a.a	1.489,00	1.481	25/08/2020	23/12/2025
19L0907825_5	Habitasec Securitizadora	TAXA DI	3,50% a.a	1.963,00	1.952	27/08/2020	23/12/2025
20A0982855	True Securitizadora	TAXA DI	1,25% a.a	22.000,00	21.454	30/01/2020	17/01/2030
20A0982855_	True Securitizadora	TAXA DI	1,25% a.a	10.000,00	9.752	31/08/2020	17/01/2030
20B0817201	Gaia Securitizadora	IPCA	4,82%	42.849,00	44.754	21/02/2020	20/03/2035
20B0817201_2	Gaia Securitizadora	IPCA	4,82%	6.461,00	6.748	22/06/2020	20/03/2035
20B0817201_3	Gaia Securitizadora	IPCA	4,82%	14.690,00	15.343	31/07/2020	20/03/2035
20B0849733	Vert Securitizadora	IPCA	5,22%	46.594,00	38.262	21/02/2020	15/02/2035
20B0849733_1	Vert Securitizadora	IPCA	5,22%	3.255,00	2.673	12/08/2020	15/02/2035
20B0849733_2	Vert Securitizadora	IPCA	5,22%	5.100,00	4.188	08/06/2020	15/02/2035
20B0849733_3	Vert Securitizadora	IPCA	5,22%	6.232,00	5.118	14/07/2020	15/02/2035
20B0849733_4	Vert Securitizadora	IPCA	5,22%	4.988,00	4.096	19/08/2020	15/02/2035
20B0850705	Vert Securitizadora	IPCA	7,77%	13.693,00	11.339	21/02/2020	15/02/2035
20B0980166	True Securitizadora	IPCA	4,70% a.a.	7.207,00	7.425	04/03/2020	16/02/2032
20B0980166_1	True Securitizadora	IPCA	4,70% a.a.	45.789,00	47.172	27/05/2020	16/02/2032
20C0936929	Isec Securitizadora	IPCA	6,50%	30.055,00	31.149	24/08/2020	26/03/2030
20D1006203	True Securitizadora	Não há	2,10% a.a.	15.000,00	15.293	03/06/2020	03/05/2032
20H0695880	Bari Securitizadora	IPCA	5,00%	10.700,00	11.094	28/08/2020	10/08/2035
20J0909894_1	Travessia Securitizadora	IPCA	6,00%	4.184,00	4.317	17/11/2020	10/01/2036
20L0687041	True Securitizadora	IPCA	5,30%	10.000.000,00	10.009	23/12/2020	26/12/2029
Total				10.568.660	564.342		

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## b) 31 de dezembro de 2019

Código CETIP	Emissor	Indexador	Taxa	Quantidade	Valor Contábil 2019	Data de aquisição	Data de vencimento
17G0788003	True Securitizadora	IGP-M	11,00%	1.900	1.349	11/10/2019	16/07/2021
18C0797834	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	452	400	29/11/2019	15/05/2025
18C0842519	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	2.180	2.103	26/09/2019	15/05/2025
18C0842519	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	540	490	29/11/2019	15/05/2025
18C0842525	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	7.694	7.742	26/09/2019	15/05/2025
18C0842525	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	598	565	29/11/2019	15/05/2025
18C0842526	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	2.758	2.737	08/11/2019	15/05/2025
18C0842526	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	612	607	29/11/2019	15/05/2025
18C0842527	Forte Securitizadora	IGP-M	15,00%	2.328	2.342	29/11/2019	15/05/2025
19C0240554	CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização	CDI	1,10%	10.000	10.183	13/09/2019	15/03/2034
19E0311712	True Securitizadora	IPCA	6,25%	5.000	5.316	17/09/2019	29/05/2034
19E0322333	True Securitizadora	CDI	2,15%	5.000	5.052	17/09/2019	29/05/2034
19E0350573	True Securitizadora	IPCA	4,97%	7.800	7.857	07/10/2019	26/05/2022
19E0350573	True Securitizadora	IPCA	4,97%	1.100	1.107	08/10/2019	26/05/2022
19E0967405	ISEC Securitizadora	IPCA	6,50%	10.000	9.965	03/10/2019	25/05/2035
19E0967405	ISEC Securitizadora	IPCA	6,50%	3.365	3.308	04/12/2019	25/05/2035
19F0260959	HABITASEC Securitizadora	CDI	2,15%	1.160	978	27/12/2019	27/06/2023
19F0260959	HABITASEC Securitizadora	CDI	2,15%	600	506	06/12/2019	27/06/2023
19F0260959	HABITASEC Securitizadora	CDI	2,15%	393	331	20/12/2019	27/06/2023
19I0329899	Vert Companhia Securitizadora	CDI	4,00%	5.000	5.021	27/09/2019	27/09/2023
19I0330498	Vert Companhia Securitizadora	CDI	4,50%	5.000	5.023	27/09/2019	27/09/2024
19L0838765	ISEC Securitizadora	CDI	1,75%	5.471	5.482	18/12/2019	18/12/2034
19L0882278	ISEC Securitizadora	IPCA	6,00%	10.000	9.226	27/12/2019	15/02/2035
19L0909256	Gaia Securitizadora	IPCA	5,00%	7.129	7.137	27/12/2019	18/08/2032
Total				96.080	94.823		

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

## 6 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.

## 7 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 sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

#### *Liquidez*

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas, amortizações e pagamento dos resgates solicitados.

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

## *Outros riscos*

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

## b. Controles relacionados aos riscos

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

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

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

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.

## 8 Custódia e tesouraria

### a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

### b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

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

# XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.301/0001-91

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## 9 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 6.567.011,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 98,039990 em 31 de dezembro de 2020.

Exercício/Período	Rentabilidade da Cota	Patrimônio Líquido Médio
De 01.01 a 31.12.2020	20,99%	548.977
De 12.09 a 31.12.2019	2,60%	96.879

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

## 10 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

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 782.

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

## 11 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").

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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.

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

## 12 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.

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

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

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

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

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.

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 13 Transações com partes relacionadas

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

## 14 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:

<b><u>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	57.008	2.424
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(6.165)</u>	<u>(211)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>50.843</u>	<u>2.213</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(8.672)	(57)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	2.679	117
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	57	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(117)	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>44.790</u>	<u>2.387</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>43.589</u>	<u>2.270</u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	97,32%	95,10%

# 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

## 15 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.

## 16 Política de divulgação de informações

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

## 17 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.

## 18 Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve alterações estatutárias.

## 19 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.

## 20 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 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 2020 e período de 12 de setembro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019

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

## 21 Outros Assuntos

Em dezembro de 2019 e com seus efeitos existentes até a data de emissão deste relatório, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 evoluiu rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais.

## 22 Diretor e Contador

Ernane Alves  
Diretor

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

\* \* \*