

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	28.516.301/0001-91
Data de Funcionamento:	12/09/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPCICTF007	Quantidade de cotas emitidas:	8.701.552,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA	16.789.525/0001-98	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	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	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	19L0882278	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	5.002.901,83	Recursos de caixa
	21J0043571	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	10.005.421,20	Recursos de caixa
	22D0371507	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	11.006.361,43	Recursos de caixa
	22E1056953	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	21.301.591,60	Recursos de caixa
	22J0346710	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	19.000.000,00	Recursos de caixa

	22K0767293	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	60.000.000,00	Recursos de caixa
	22L1314899	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo	30.000.000,00	Recursos de caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs").			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Ao longo de 2022 o fundo obteve bons resultados financeiros através de gestão ativa e originação própria dos ativos investidos, como cotas de outros fundos imobiliários, CRIs.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Ao longo de 2022 o fundo obteve bons resultados financeiros através de gestão ativa e originação própria dos ativos investidos, como cotas de outros fundos imobiliários, CRIs.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A perspectiva para o próximo período é de continuação da estratégia de reciclagem de portfólio, com alienações que gerem importante ganho de capital ao Fundo e novos investimentos em ativos com boa relação risco/retorno, visando aumentar o carregamento do portfólio e manter um nível interessante de rentabilidade.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	BLMC11	6.434.000,00	SIM	-2,65%
	BTC111	3.151.555,29	SIM	-2,50%
	GCR111	7.385.240,03	SIM	0,61%
	MCC111	13.189.131,30	SIM	-8,52%
	SNCI11	1.969,20	SIM	-1,53%
	XPML11	21.538.907,52	SIM	-3,09%
	13J0119975	4.360.190,01	SIM	5,63%
	15L0542353	3.422.334,01	SIM	-0,29%
	16I0965520	501.875,94	SIM	-7,84%
	17I0181659	8.803.783,28	SIM	-1,86%
	18J0698011	6.845.197,24	SIM	-5,97%
	19C0240554	10.411.781,57	SIM	1,28%
	19G0228153	17.877.962,63	SIM	-0,86%
	19I0737680	29.692.209,90	SIM	-0,97%
	19L0882278	35.188.143,83	SIM	24,66%
	19L0882479	12.234.834,15	SIM	5,32%
	19L0906036	6.220.980,64	SIM	-7,48%
	19L0906443	8.860.264,83	SIM	-2,28%
	19L0907825	19.148.327,75	SIM	-2,30%
	20A0982855	30.565.255,40	SIM	3,17%
	20B0817201	65.035.313,97	SIM	-19,56%
	20B0849733	14.003.451,22	SIM	-10,11%
	20B0850705	4.355.435,46	SIM	-26,16%
	20C0936929	21.890.862,14	SIM	-1,54%
	20D1006203	14.729.837,96	SIM	-0,19%
	20F0689770	9.418.373,74	SIM	0,40%
	20F0755573	355.153,45	SIM	-1,03%
	20G0800227	68.899.730,07	SIM	-2,24%
	20H0695880	9.901.425,67	SIM	4,69%
	20J0909894	596.015,36	SIM	3,02%
	20L0687041	7.166.398,61	SIM	-2,87%
	21D0453486	3.597.957,56	SIM	-0,73%
	21J0043571	27.972.106,36	SIM	2,17%
	21K0938631	3.074.726,01	SIM	0,30%
	21L0730011	34.911.793,95	SIM	-2,02%
	22B0084502	17.073.725,59	SIM	-2,21%
	22C0981880	14.971.844,98	SIM	0,31%
	22C1362141	7.960.674,29	SIM	-5,08%
	22D0371507	24.446.361,18	SIM	0,03%
	22E1056953	21.239.155,86	SIM	-0,05%
	22E1284935	66.654.405,23	SIM	0,47%
	22G1232724	9.889.428,14	SIM	0,77%
	22I1555753	11.881.314,24	SIM	-2,37%

	22L1314899	30.039.256,00	SIM	0,13%
	OT SOBERANO	70.142.642,12	SIM	0,00%
6.1	Crêterios utilizados na referida avaliação			
	é utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site https://www.oliveiratrust.com.br .			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	N/A			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletr�nico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão � disposição dos cotistas para análise:			
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletr�nicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas � negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas. Ainda, poderão ser encaminhados comunicações ao endereço eletr�nico da Administradora: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação � distância e envio de comunicação escrita ou eletr�nica de voto.			
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletr�nica (e-mail), plataforma eletr�nica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletr�nico.			
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletr�nica (e-mail), desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	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 n� 472/08, bem como as outras atividades descritas nos Art�gos 2�, 3� e 4� acima, o Fundo pagar�, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração ("Taxa de Administração") equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado sobre a Base de C�culo da Taxa de Administração (conforme definido abaixo), assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40.000,00 (quarenta mil reais) por mês, exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1� (primeira) integralização de Cotas da 1� (primeira) emissão do Fundo (inclusive), em que a Taxa de Administração referente às Cotas da 1� (primeira) emissão do Fundo será equivalente a R\$18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais) ao mês.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrim�nio contábil:	% sobre o patrim�nio a valor de mercado:	
	7.261.526,43	0,91%	1,03%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade:	48
	Profissão:	Administrador	CPF:	279.902.288-07
	E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	Formação acad�mica:	Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2021
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária

	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal		Não			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	72.056,00	8.701.552,00	100,00%	81,51%	18,49%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
Não possui informação apresentada.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.						
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/), do Fundo (www.xpasset.com.br/xpsf/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").						
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.						
O Fundo não possui política de negociação de cotas.						
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.						
A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor (www.xpasset.com.br).						
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.						
N/A.						
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						
O fundo não possui previsão de chamada de capital.						

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---