



Objetivo do Fundo:

O XP Crédito Imobiliário FII "XPCI" tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

12/09/2019

CNPJ:

28.516.301/0001-91

Código B3:

XPCI11

Patrimônio Líquido:

R\$ 794.756.695,78

Quantidade de Cotas:

8.701.552

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 91,33

ISIN:

BRXPCICTF007

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Taxa de Administração:

1,00% a.a. (mínimo de R\$ 40 mil mensais)

Número de cotistas:

77.164 cotistas

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Comentário do Gestor

O IFIX apresentou variação negativa de 1,97% em outubro, acumulando alta de 10,06% no ano. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 17 de novembro, as expectativas de mercado para o IPCA de 2023 apresentaram baixa no mês (de 4,86% para 4,55%), enquanto que para o IGP-M houve nova projeção (de -3,69% para -3,55%). A projeção da Taxa SELIC para 2023 se manteve inalterada (de 11,75%). O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, segue desacelerando no ano, com variação de 0,88% em setembro. No acumulado de 12 meses, encerrado em setembro, o índice apresentou variação positiva de 10,28%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (5,19%), IGP-M (-5,97%) e INCC-M (3,21%).

No book de CRIs o Fundo realizou pequenas movimentações, alienando dois papéis de risco Embrad. No book de FII houve alienação total do Fundo XPML11 com expressivo ganho de capital. Movimentações serão melhor descritas nas respectivas seções.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmio implícitos nas taxas dos papéis, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo gerar retornos recorrentes e não pontuais, com a equipe de gestão sempre atenta a oportunidades de arbitrar movimentos de curvas de juros e *spreads* de crédito.

A equipe de gestão vem observando melhora gradual no mercado de crédito, com fechamento, de *spreads* de crédito, fundos de crédito voltando a captar, e o início do ciclo de cortes da taxa Selic começando a trazer mais alento ao resultado financeiro das empresas, sobretudo as mais alavancadas. Ainda, melhores perspectivas da atividade e medidas como o do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), arrefecimento do INCC e expectativa de cortes no próximo ano de taxas do financiamento residencial, trazem perspectivas otimistas para o mercado imobiliário nos próximos meses, mercado este que foi muito resiliente no primeiro semestre na visão da equipe a despeito dos juros altos e cenário macro mais desafiador.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cota, totalizando R\$ 8,29 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 7,58 milhões. O book de FII teve um resultado de R\$ 1,20 milhão. O fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de **R\$ 8,72 milhões** (R\$ 1,00 por cota). O resultado foi afetado pelo pagamento de uma operação compromissada, com valor de R\$ 941 mil de despesa financeira.

O Fundo encerrou o mês com alavancagem de R\$ 41,09 milhões (5,17% do PL) de forma a honrar novas aquisições, com taxa acima do custo da operação, gerando valor ao Fundo.

Clique [aqui](#) para acessar a planilha de fundamentos do XP Crédito Imobiliário FII.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de outubro foi realizada em 16/11/2023.

A distribuição no mês para os detentores de cotas XPCI11 considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 87,34) o resultado equivale a 109,04% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 128,28% do CDI com um *gross-up* de 15% de impostos.

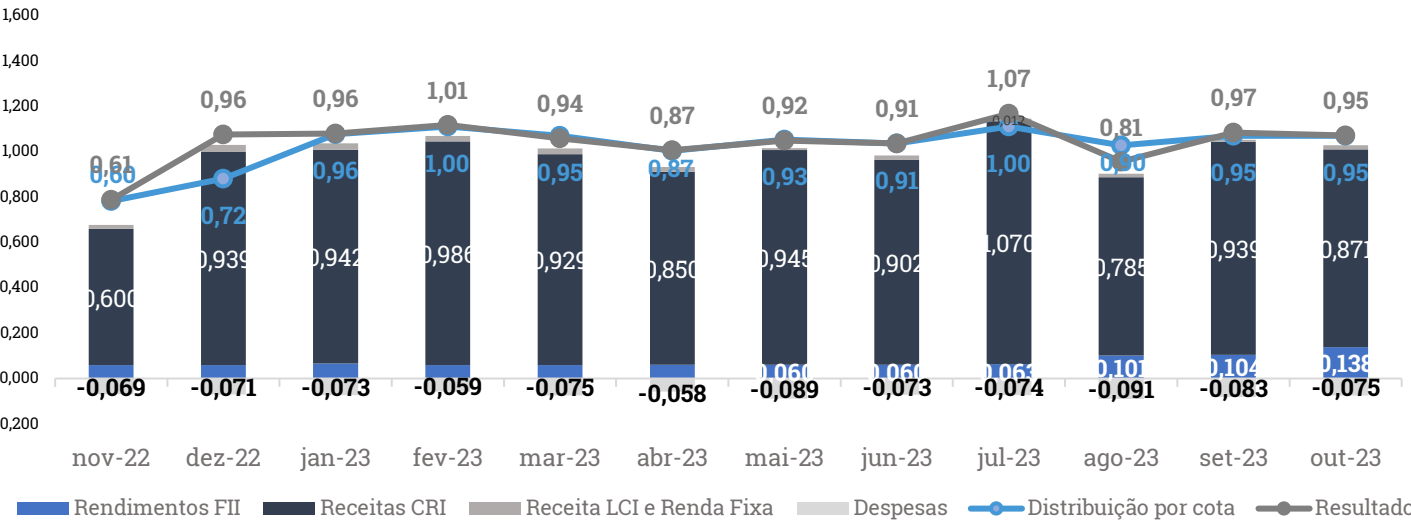
Fluxo Financeiro	out/23	2S/2023	2023	12 meses
Receitas¹	8.942.688	35.892.236	88.492.866	103.325.195
Receitas FII	1.200.541	3.526.897	6.677.705	7.703.194
Receitas CRI	7.581.341	31.893.483	80.234.667	93.622.170
Receita LCI e Renda Fixa	160.805	471.856	1.580.494	1.999.832
Despesas²	-652.153	-2.808.122	-6.525.907	-7.747.570
Despesas Operacionais	-652.153	-2.808.122	-6.525.907	-7.747.570
Reserva de contingência	0	0	0	0
Resultado	8.290.534	33.084.114	81.966.959	95.577.625
Rendimento distribuído	8.266.474	33.065.898	81.968.620	93.454.668
Distribuição média por cota	0,950	0,950	0,942	0,895

(1) Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital.

(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses⁶

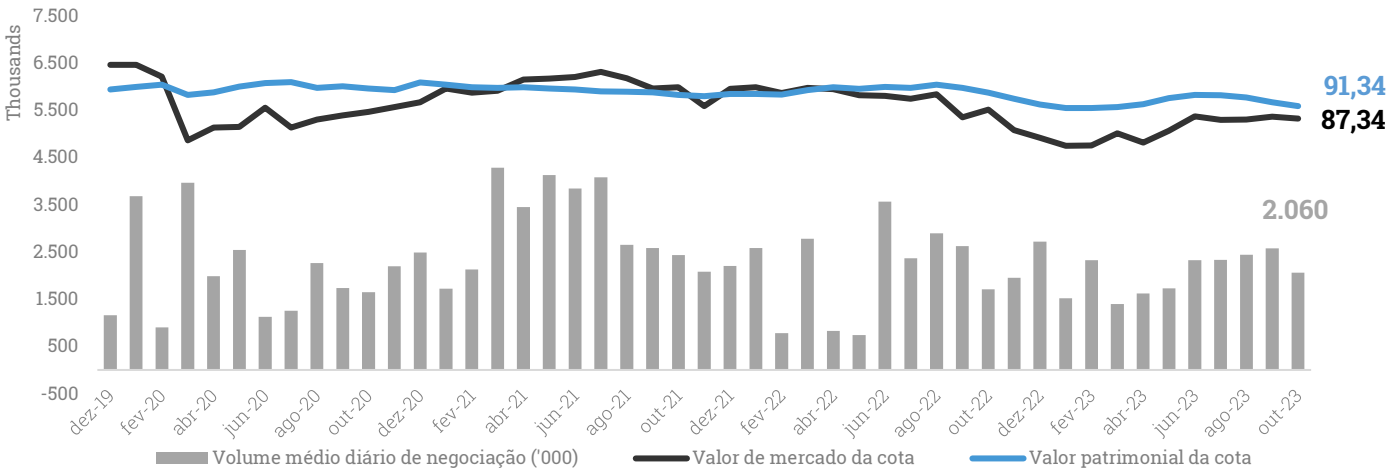
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro⁶ e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:



(6) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. O IPO do Fundo foi em setembro de 2019.
Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação ('000)

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo.



Fonte: B3 / XP

Liquidez

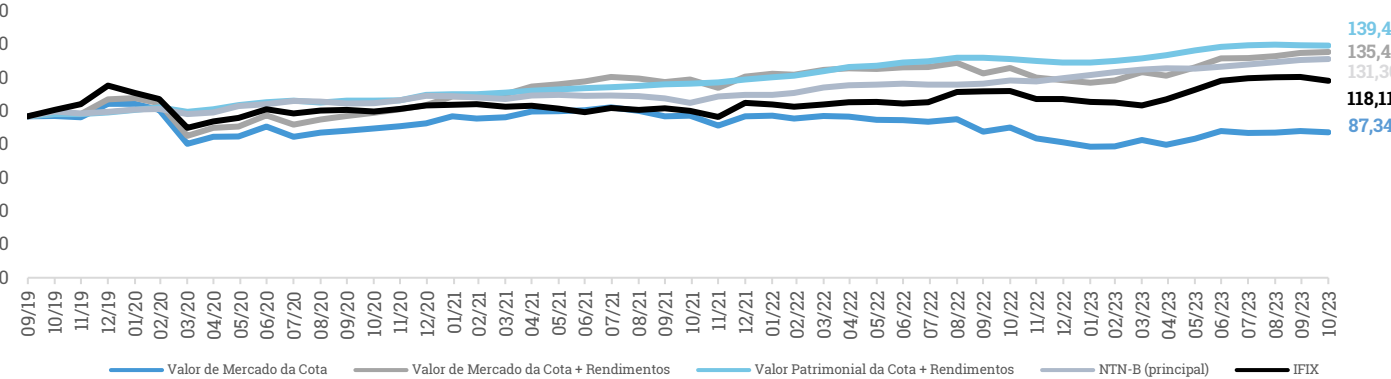
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. Ocorreram 122.392 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 43,26 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,06 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 87,34 por cota.

XP Crédito Imobiliário FII	out/23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	43.265.127	423.293.607	519.355.675
Número de Negócios	122.392	1.332.420	1.623.402
Giro (% do total de cotas)	5,57%	59,71%	74,34%
Valor de mercado			R\$ 759.993.552
Quantidade de cotas			8.701.552

Rentabilidade⁷

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos⁸ desde o início do Fundo:



(7) Foi considerado um PU Base de R\$ 96,78 (valor patrimonial da cota no dia 30/09/2019) para (i) Valor de Mercado da Cota, (ii) Valor Patrimonial da Cota, (iii) NTN-B Principal (vencimento em 15/08/2024) e (iv) IFIX
(8) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos.
Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

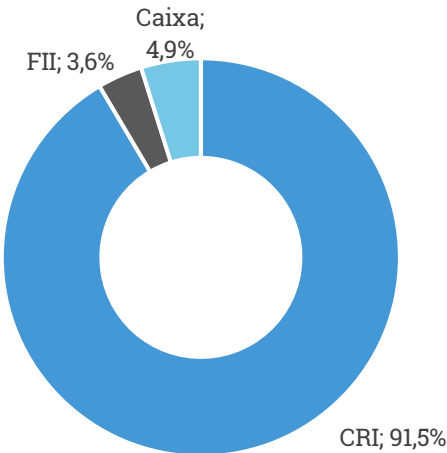
Portfólio

Abaixo informações do portfólio do Fundo, inicialmente sobre a carteira de CRIs, contendo as taxas médias do portfólio e uma tabela de sensibilidade com estimativa da taxa implícita de aquisição dos CRIs a depender dos preços no mercado secundário¹.

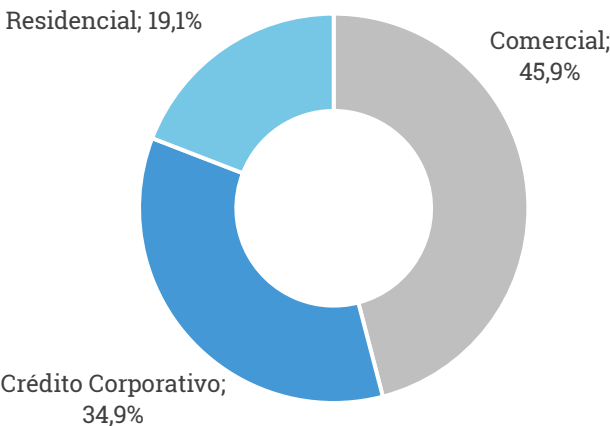
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	% do Book
IPCA +	6,42%	7,25%	71,9%
CDI +	2,74%	2,77%	28,1%
Total			100,0%
LTV médio			53%

Deságio cota patrimonial	Cota mercado	Yield Bruto IPCA+	Yield Bruto CDI+
-13,5%	79,00	9,78%	7,52%
-11,3%	81,00	9,37%	6,75%
-9,1%	83,00	8,96%	5,98%
-6,9%	85,00	8,55%	5,21%
-4,7%	87,00	8,14%	4,44%
-2,6%	89,00	7,73%	3,67%
-0,4%	91,00	7,32%	2,90%

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



1 - Neste cálculo de sensibilidade considera-se que ágio e deságios em relação à cota patrimonial estão uniformemente distribuídos por todo o portfólio do Fundo. Frisa-se que tais valores são estimativas baseadas nas taxas de marcação a mercado no fechamento do mês, não devendo de forma alguma serem entendidos como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

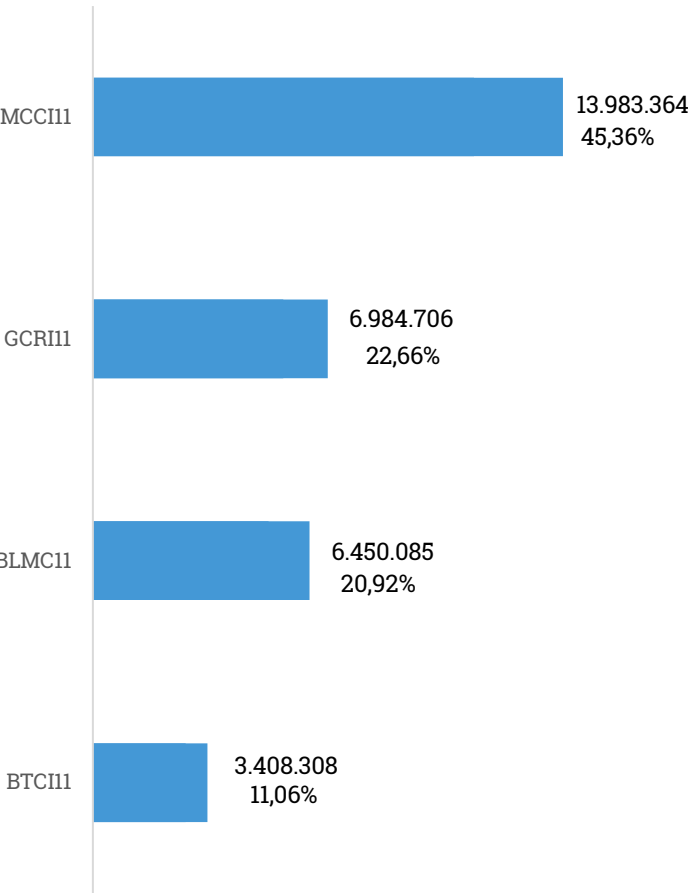
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do XPCI representa uma estratégia de alocação tática e otimização do caixa. No mês de outubro a gestão alienou R\$ 11,2 milhões do FII XPML11 com ganho de capital aproximado de R\$ 815 mil.

O foco dos FIIs adquiridos permanecem sendo os fundos de papel que, na opinião da gestão, são de maior resiliência, com composição majoritária de papéis *high grade e middle risk*, cujos preços no mercado secundário permitem acessar indiretamente uma maior carteira de CRIs por preços descontados, com maior diversificação do portfólio.

A carteira de FIIs encerrou o mês de outubro com saldo de **R\$ 30,82 milhões**.

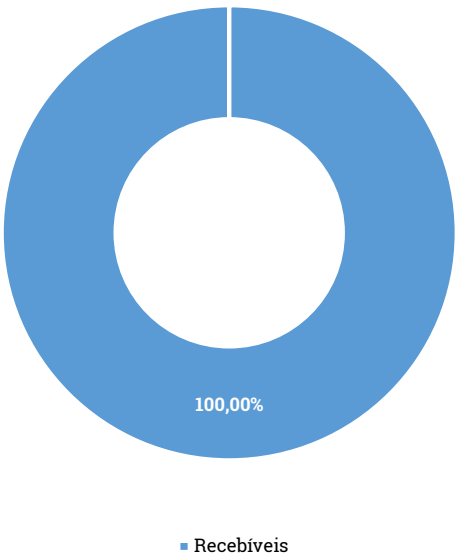
Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

O time de gestão buscará sempre manter um portfólio balanceado e diversificado, de forma mitigar os principais fatores de risco.

- Recebíveis: R\$ 30,82 milhões (100%).



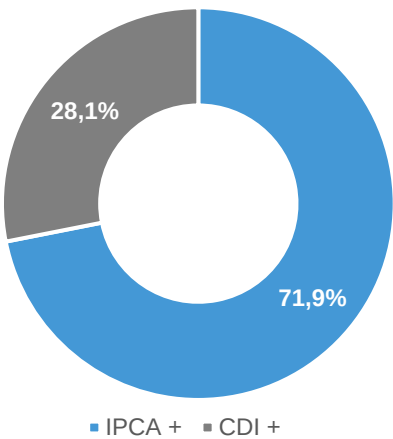
Crédito Imobiliário (CI)

A atuação do time de gestão no mercado secundário continuou ativa, seletiva e com foco na busca de boas oportunidades de compra e venda. No book de CRI a gestão alienou parcialmente os CRI Embraed (19L0906443 e 19L0907825) com ganho de capital de R\$ 550 mil.

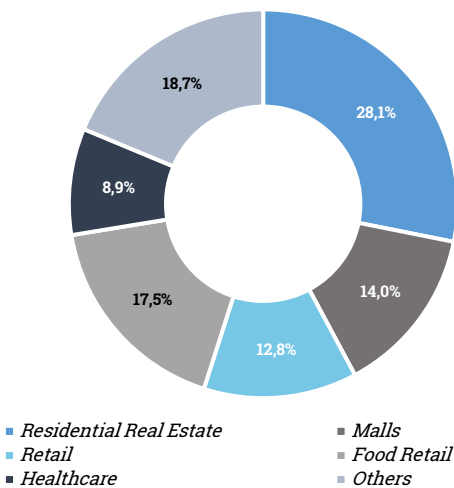
Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento ainda mais próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos do aperto monetário com a forte abertura dos juros em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estarem preparados para agirem antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 7 e 10 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

No mês de outubro não houve aquisição de novos ativos.

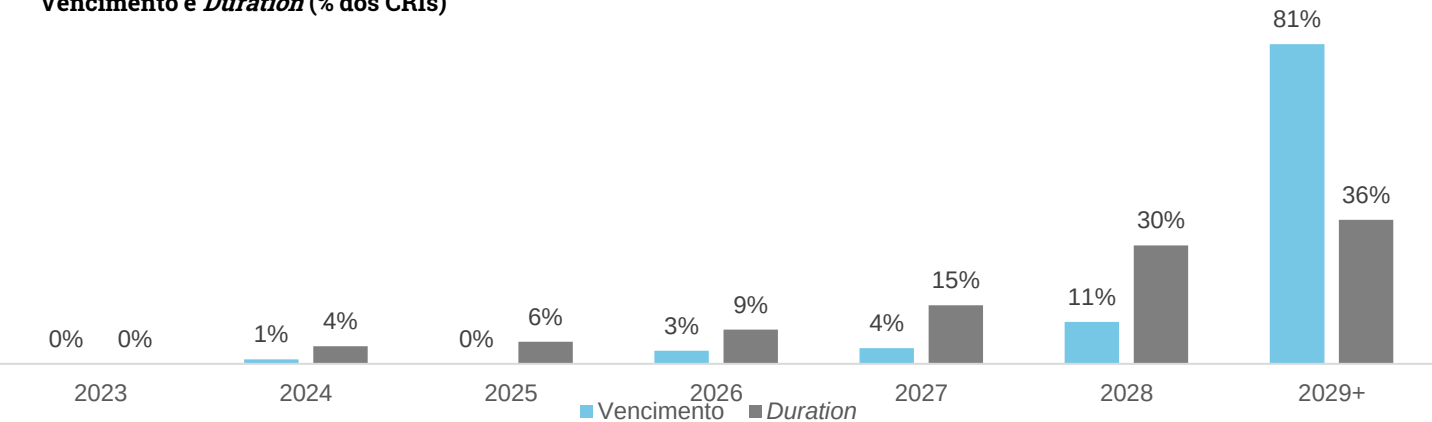
Indexadores (% dos CRIs)



Setores da Economia



Vencimento e Duration (% dos CRIs)



Crédito Imobiliário (CI)

Código	Emissor	Risco/Devedor	Emissão / Série	Qnt.	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	66.879	68,52	5,93	8,62%	mai/21	mar/35	IPCA +	4,82%	Mensal
22EI284935	Opea Sec.	Assai/GIC	24/1	70.129	66,16	4,71	8,32%	jun/22	abr/34	IPCA +	6,75%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII – GSFII	1/236	48.975.742	50,54	4,80	6,36%	jan/22	jul/32	IPCA +	5,00%	Mensal
22L1314899	True Sec.	Tecnisa	118/1	50.000	50,34	3,19	6,33%	dez/22	dez/28	CDI +	3,75%	Mensal
23D1515316	Opea Sec.	CSN	136/1	45.000	44,48	7,24	5,60%	abr/23	abr/42	IPCA +	7,84%	Mensal
19L0882278	Virgo	PPP - Canopus	4/51	33.110	35,27	5,12	4,44%	abr/20	fev/35	IPCA +	6,00%	Mensal
22D0371507	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior III	1/2	30.702	32,61	11,58	4,10%	fev/23	abr/47	IPCA +	6,65%	Mensal
23F2426912	Opea Sec.	GPA I	168/1	34.992	32,22	6,14	4,05%	jun/23	jun/38	IPCA +	7,25%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR	1/148	39.433	29,47	4,84	3,71%	mai/21	jul/34	IPCA +	6,00%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	29,36	2,56	3,69%	jan/20	jan/30	CDI +	1,50%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	30.012	28,28	4,14	3,56%	jan/20	set/34	CDI +	1,30%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	26,74	4,76	3,36%	fev/20	fev/35	IPCA +	5,22%	Mensal
21L0730011	True Sec.	Direcional Pro Solutio II	484/1	39.298	25,58	1,16	3,22%	dez/21	jul/28	CDI +	3,50%	Mensal
20C0936929	Virgo	Ânima	4/86	23.964	20,96	3,01	2,64%	ago/20	mar/30	IPCA +	6,50%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	19.338	20,56	5,25	2,59%	dez/21	jun/35	IPCA +	5,75%	Mensal
19C0240554	Virgo	São Carlos	2/306	20.000	20,32	5,50	2,56%	set/19	mar/34	CDI +	1,10%	Semestral
23F2427206	Opea Sec.	GPA II	168/2	21.554	19,49	9,28	2,45%	jul/23	jun/43	IPCA +	7,25%	Mensal
22B0084502	Virgo	Vitacon - Sênior II	4/427	17.836	15,99	1,97	2,01%	jun/22	fev/26	CDI +	4,50%	Mensal
22C0981880	Opea Sec.	AMY	1/479	14.886	14,97	2,05	1,88%	abr/22	mar/27	CDI +	3,00%	Mensal
21J0043571	True Sec.	GTIS Log	1/447	25.500	13,79	7,22	1,73%	mar/22	mar/40	IPCA +	5,93%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	13.977	13,62	3,62	1,71%	jun/20	mai/32	CDI +	2,10%	Mensal
19L0882479	True Sec.	Assai	1/282	120	11,64	5,07	1,47%	jan/21	nov/34	IPCA +	4,90%	Mensal
22I1555753	Virgo	Vitacon - Sênior III	27/1	12.000	10,14	2,35	1,28%	out/22	set/26	CDI +	5,00%	Mensal
22G0159794	Opea Sec.	Via Varejo	20/2	10.000	9,97	3,30	1,25%	mar/23	jul/27	IPCA +	8,22%	Trimestral
23H1539646	Barigui Sec.	Assai	21/1	10.126	9,75	7,25	1,23%	ago/23	ago/41	IPCA +	7,75%	Mensal
22G1232724	Opea Sec.	PPP - Canopus	19/1	10.000	9,62	5,23	1,21%	ago/22	jan/36	IPCA +	8,19%	Mensal
23F1508169	True Sec.	MRV Flex	161/3	9.526	9,15	5,73	1,15%	ago/23	ago/35	IPCA +	12,40%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	9.104	8,32	4,07	1,05%	jun/20	out/32	IPCA +	6,59%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	8.791	8,10	5,05	1,02%	dez/21	ago/35	IPCA +	5,00%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	7.301.510	6,75	2,98	0,85%	set/21	dez/29	IPCA +	5,30%	Mensal
18J0698011	Virgo	PPP - Canopus	2/303	820	6,33	2,17	0,80%	fev/20	mai/28	IPCA +	9,00%	Mensal
21K0938631	Barigui Sec.	Helbor - Cotas II	96/1	6.066	4,34	0,52	0,55%	set/22	nov/24	CDI +	2,50%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	27.966	4,33	0,66	0,54%	fev/20	dez/24	CDI +	1,50%	Mensal
13J0119975	Brazilian Securities	Petrobras	1/304	11	4,13	4,10	0,52%	set/21	out/31	IPCA +	6,69%	Anual
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	3,91	4,46	0,49%	fev/20	fev/35	IPCA +	7,27%	Mensal
21D0453486	True Sec.	Cogna Educação	1/372	31	3,15	1,82	0,40%	mai/22	jul/27	IPCA +	6,00%	Mensal
15L0542353	True Sec.	Oba Shopping Limeira	1/22	40	3,06	1,90	0,38%	mar/21	dez/27	IPCA +	9,67%	Mensal
20J0909894	Travessia Sec.	PPP - Canopus	1/44	550	0,60	5,47	0,08%	nov/21	dez/36	IPCA +	6,00%	Mensal
16I0965520	Opea Sec.	Aliansce Sonae	1/130	1.406	0,31	0,48	0,04%	mai/20	out/24	IPCA +	6,57%	Mensal
20F0755573	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino III	23/2	614	0,28	5,62	0,04%	out/21	jun/40	IPCA +	8,90%	Mensal
					773,13	4,94						

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	68,52	Healthcare	- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira - AF com imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente aliado a robusta estrutura da operação, trazem o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.
22EI284935	Assa/GIC	66,16	Retail	- AF de cotas do FII Barzel, futuro detentor de até 17 imóveis alvo da 1ª Emissão de Cotas do FII Barzel, que serão locados pelo Assai Atacadista.	O CRI conta com lastro de uma Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") representativas de Contratos de Locação Atípicos sendo o locatário a Sendas Distribuidora S.A. ("Assai") e o locador o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Barzel") Conta com garantias de AF de cotas do FII Barzel, detentor de até 17 imóveis que serão locados pelo Assai Atacadista que possui rating AAA(bra) pela Fitch.
20G0800227	General Shopping FII – GSFI11	50,54	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating 'brAA(sf) atribuído pela S&P.
22L1314899	Tecnisa	50,34	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou - Alienação Fiduciária de cotas; e/ou - Alienação Fiduciária de imóveis.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating A pela Fitch Ratings.
23DI515316	CSN	44,48	Real Steel Industry	- AF de imóvel - Fiança Holding CSN	A CSN S.A. é uma companhia listada no Novo Mercado da B3 (CSNA3) e uma das maiores empresas do mercado de siderurgia no país. A CSN possui atualmente rating AAA pela Fitch e confortável posição de caixa frente aos seus vencimentos de curto prazo.
19L0882278	PPP - Canopus	35,27	Residential Real Estate	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs; - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10xResidencial a PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
22D0371507	Grupo Mateus - Júnior III	32,61	Retail	-AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal, com presença nos setores de atacarejo, varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings.
23F2426912	GPA I	32,22	Food Retail	- AF de imóveis no total de R\$ 153 milhões (LTV inicial de 73%) -Cessão fiduciária - Endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita);	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo GPA em 4 lojas localizadas em São Paulo, Rio de Janeiro e Goiás. As lojas se encontram operacionais e o contrato atípico é vigente por 15 anos. O Grupo GPA é o maior varejista alimentício da América do Sul, com mais de 700 lojas e quase 40 mil funcionários. A companhia possui rating brAA pela Fitch Ratings
19G0228153	HBR - Pirelli Tim	29,47	Properties	- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty.	Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	29,36	Malls	- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI - AF do imóvel - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física	É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	28,28	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71% - Aval Corporativo da Holding - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.
20B0849733	Creditas - Sênior	26,74	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Coobrigação da Creditas - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
21L0730011	Direcional Pro Solutio II	25,58	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. A Direcional lançou mais de R\$ 3 bilhões em projetos em 2021 (+78% YoY) e teve R\$ 2,4 bilhões em vendas líquidas (+45% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
20C0936929	Ânima	20,96	Education	- AF do imóvel com LTV de 70% em excelente localização na cidade de Belo Horizonte - MG - Aval corporativo da Ânima e de relevante acionista da empresa na pessoa física	A empresa recentemente concluiu com sucesso um disputado follow-on, de forma que possui posição de caixa extremamente confortável, tanto que recentemente recebeu upgrade de seu rating para AA-br pela Fitch Ratings.
20F0689770	GPA	20,56	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 3ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. O GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina.
19C0240554	São Carlos	20,32	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59% - Aval corporativo	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.
23F2427206	GPA II	19,49	Food Retail	- AF de imóveis no total de R\$ 153 milhões (LTV inicial de 73%) - Cessão fiduciária - Endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita);	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo GPA em 4 lojas localizadas em São Paulo, Rio de Janeiro e Goiás. As lojas se encontram operacionais e o contrato atípico é vigente por 15 anos. O Grupo GPA é o maior varejista alimentício da América do Sul, com mais de 700 lojas e quase 40 mil funcionários. A companhia possui rating brAA pela Fitch Ratings
22B0084502	Vitacon – Sênior II	15,99	Residential Real Estate	- AF dos imóveis - AF das quotas das SPE's - CF dos recebíveis dos empreendimentos - Fiança da Vitacon e do Alexandre Frankel	Securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., para financiamento de obra dos projetos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes, ambos localizados em bairros nobres de São Paulo. Os projetos se encontram em fase de obras e com estágio avançado de vendas. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a. e robusta estrutura de garantias. Operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior).
22C0981880	AMY	14,97	Residential Real Estate	- AF de duas lajes do HL Faria Lima - Cessão fiduciária do recebível de uma laje - Aval corporativo e dos sócios.	Grupo fundado em 1980 com amplo know-how de desenvolvimento com histórico de sucesso. Incorporadora com foco em construções de alto padrão em imóveis comerciais e residenciais nas regiões mais nobres de São Paulo
21J0043571	GTIS Log	13,79	Logístico	-AF dos imóveis -CF de todos os contratos de locação vigentes nos imóveis -Fundo de despesas -Fundo de reserva de 1 PMT	A GTIS Partners é uma empresa líder em investimentos em real assets nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. Possui mais de US\$ 4.2 bi em ativos brutos sob gestão
20D1006203	Oba Hortifruti	13,62	Food Retail	- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia - Fundo de Reserva - Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado - Alienação Fiduciária das lojas Santo André, e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis") - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda. - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores, margem bruta acima de 40%, Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.
19L0882479	Assai	11,64	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de Despesas; - Fundo de reserva; - Fiança.	O CRI é lastreado em contratos de SLB firmados com o Grupo Sendas (GPA). Os empreendimentos que compõem o lastro e as garantias estão localizadas em 5 Estados, sendo eles: São Paulo (Taubaté), Bahia (Camaçari e Guanambi), Pará (Castanhal), Curitiba e Tocantins (Palmas) Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020
22I1555753	Vitacon – Sênior III	10,14	Residential Real Estate	-AF de cotas, -CF de recebíveis -AF de imóvel -Fiança -Fundo de obras.	O ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., cuja destinação de recursos é custeio de obra dos empreendimentos ON Flórida e ON Itu. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 5,00% a.a. e robusta estrutura de garantias. A operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior e mezanino).
22G0159794	Via Varejo	9,97	Food Retail	-Clean	Via Varejo é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. Além de administrar o e-commerce Extra.com.br, a marca opera três grandes redes: Casas Bahia, PontoFrio e Bartira. Presente em mais de 20 estados, a rede Casas Bahia possui mais de 700 lojas e a rede Ponto possui mais de 250 lojas e está presente nas regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste. A empresa possui rating 'brAA-(sf)' atribuído pela S&P

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
23H1539646	Assai	9,75	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	O CRI é lastreado em um contrato de BTS firmado com o Assai. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado no Rio de Janeiro
22G1232724	PPP - Canopus	9,62	Residential Real Estate	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular.com a CEF como Agente de Garantia - Fundo de Reserva - Fiança Construtora Canopus - Fundo de reserva de R\$ 6 MM; - Aporte da MRV no Fundo de Reserva sempre que este ficar abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, limitado a R\$ 75.000.000,00;	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
23F1508169	MRV Flex	9,15	Residential Real Estate	- Reembolso compulsório por parte da MRV em caso distrato pré Alienação Fiduciária; - Fundo de despesas; - AF do imóvel após Habite-se; - Cessão fiduciária dos contratos de compra e venda.	Cessão de carteira de compra e venda dos recebíveis da MRV.
17I0181659	Pirelli	8,32	Industrials	- AF do imóvel, LTV próximo a 90% - Aval da matriz da Pirelli	Imóvel muito bem localizado em Santo André, há muitos anos a empresa opera no mesmo. Aval da matriz, muito capitalizada.
20H0695880	GPA	8,10	Food Retail	- Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar e Extra no estado de SP, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 228.020.000; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI.	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 3 bilhões em caixa, mais de uma vez e meia o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina.
20L0687041	GPA	6,75	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis - Fundo de reserva - Fundo de despesas - Fiança	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 3 bilhões em caixa, mais de uma vez e meia o volume de dívidas de curto prazo. Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina.
18J0698011	PPP – Canopus	6,33	Residential Real Estate	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
21K0938631	Helbor - Cotas II	4,34	Residential Real Estate	- AF das cotas das SPEs - Fundo de despesas - O CRI conta ainda com razão mínima de garantia de 110%	O ativo é lastreado em CCBs imobiliárias emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A., empresa com boa qualidade creditícia, que realizou nos últimos anos forte turnaround, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação possui remuneração atrativa de CDI+ 2,50% a.a. e robusta estrutura de garantias, como: (i) AF das cotas das SPEs e (ii) fundo de despesas. O CRI conta ainda com razão mínima de garantia de 110%.
19L0906036	Helbor – Estoque III	4,33	Residential Real Estate	- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP - Fundo de Reserva de R\$5 milhões	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
13J0119975	Petrobras	4,13	Oil & Gas	- AF do imóvel	Empresa estatal e estratégica, com potencial exploratório muito relevante e com preços mais acessíveis. Possuía ao final de 2019 posição confortável de caixa e disponibilidades frente às suas obrigações de curto prazo, além de possuir alto acesso a mercado de capitais e bancos, nacionais e internacionais.
20B0850705	Creditas - Mezanino	3,91	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Coobrigação da Creditas - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
21D0453486	Cogna Educação	3,15	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva e Despesa; - Fiança Corporativa.	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de AA.br pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
15L0542353	Oba Shopping Limeira	3,06	Food Retail	- Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis; - Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores, margem bruta acima de 40%, Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão
20J0909894	PPP - Canopus	0,60	Residential Real Estate	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus - Cessão Fiduciária de Recebíveis Shopping Bangu - Rio de Janeiro - RJ	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
16I0965520	Aliansce Sonae	0,31	Malls	- Fundo de Reserva - AF do Imóvel - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa confortável para atravessar o atual período, com R\$132 bilhão de caixa para dívidas total de R\$158 milhões.
20F0755573	Creditas - Mezanino III	0,28	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2.277 – 2º ANDAR – CONJUNTO 202 – JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

OUIDORIA VÓRTX DTVM: 0800-887-0456



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos