



# XP Crédito Imobiliário FII

Ticker: XPCI11

---

Relatório Gerencial  
Julho 2024

Destaques do Mês

R\$ 0,87

Rendimento Distribuído por Cota

1,00%

Yield Mensal

12,70%

Yield Anualizado

129,87%

do CDI no período\*

Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 86,00) com um gross-up de 15% de impostos.

Informações Gerais

**Objetivo do Fundo** XP Crédito Imobiliário FII 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.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Início                             | 12/09/2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| CNPJ                               | 28.516.301/0001-91                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gestor                             | XP Vista Asset Management Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Administrador                      | XP Investimentos CCTVM S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Código B3                          | XPCI11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Patrimônio Líquido                 | R\$ 786.616.938,24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Quantidade de Cotas                | 8.701.552                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Valor Patrimonial da Cota          | R\$ 90,40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Cota de Mercado (28/06/2024)       | R\$ 86,88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ISIN                               | BRXPCICTF007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Categoria Anbima – Foco de Atuação | FII TVM Gestão Ativa – TVM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Taxa de Administração              | 1,00% a.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Número de Cotistas                 | 79.595                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 uma alta de 0,52% em julho 2024. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 16 de agosto, as expectativas de mercado para o IPCA de 2024 apresentaram alta no mês (de 4,02% para 4,22%) e uma alta para o IGP-M (de 3,40% para 3,75%). A projeção da Taxa SELIC para 2024 se manteve em 10,50%. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, acelerou em junho, com variação de 0,85%. No acumulado de 12 meses, encerrado em junho o índice apresentou variação positiva de 11,65%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (4,23%), IGP-M (2,45%) e INCC-M (3,77%).

No book de CRI houve algumas vendas pontuais com compressão de *spread* e de forma relevante houve o pré-pagamento de três papéis, CRIs São Carlos, Embraed e Oba Hortifruti, sendo que os recursos devem ser reaplicados em novos CRIs no curto prazo, o que a gestão considera positivo dado o momento de juros mais elevados no mercado atual.

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.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,85 por cota, totalizando R\$ 7,39 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 7,56 milhões. O book de FII teve um resultado de R\$ 0,28 milhão. O fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de **R\$ 4,36 milhões** (R\$ 0,50 por cota).

Planilha de Fundamentos

Últimos Eventos

| 28 de junho                               | 31 de maio                               | 31 de maio                           | 14 de maio                                                                          |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Planilha de Fundamentos (ref. Junho/2024) | Planilha de Fundamentos (ref. Maio/2024) | Relatório Gerencial (ref. Maio/2024) |  |
| Acesse <a href="#">aqui</a> .             | Acesse <a href="#">aqui</a> .            | Acesse <a href="#">aqui</a> .        | Apresentação Trimestral (ref. 1T2024)                                               |

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,87 por cota foi realizada em 14/08/2024 para os detentores de cotas do Fundo em 31/07/24.

| Fluxo Financeiro            | Mai/24    | Jun/24    | Jul/24    | 2S24         | 2024          |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|---------------|
| Receitas <sup>1</sup>       | 8.276.542 | 9.517.387 | 8.188.981 | 8.188.981,29 | 55.243.211,27 |
| Receitas FII                | 283.140   | 279.517   | 279.868   | 279.867,95   | 1.966.331,00  |
| Receitas CRI                | 7.871.853 | 9.090.311 | 7.565.767 | 7.565.767,24 | 56.942.974,18 |
| Receita LCI e Renda Fixa    | 121.549   | 147.559   | 343.346   | 343.346,11   | 1.063.706,19  |
| Despesas <sup>2</sup>       | -705.209  | -608.172  | -796.532  | -796.531,64  | -4.729.800,11 |
| Despesas Operacionais       | -705.209  | -608.172  | -796.532  | -796.531,64  | -4.729.800,11 |
| Resultado                   | 7.571.334 | 8.909.215 | 7.392.450 | 7.392.449,65 | 55.243.211,27 |
| Rendimento distribuído      | 7.570.350 | 8.701.552 | 7.570.350 | 7.570.350,24 | 55.167.839,68 |
| Distribuição média por cota | 0,87      | 1,00      | 0,87      | 0,87         | 0,91          |

(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.

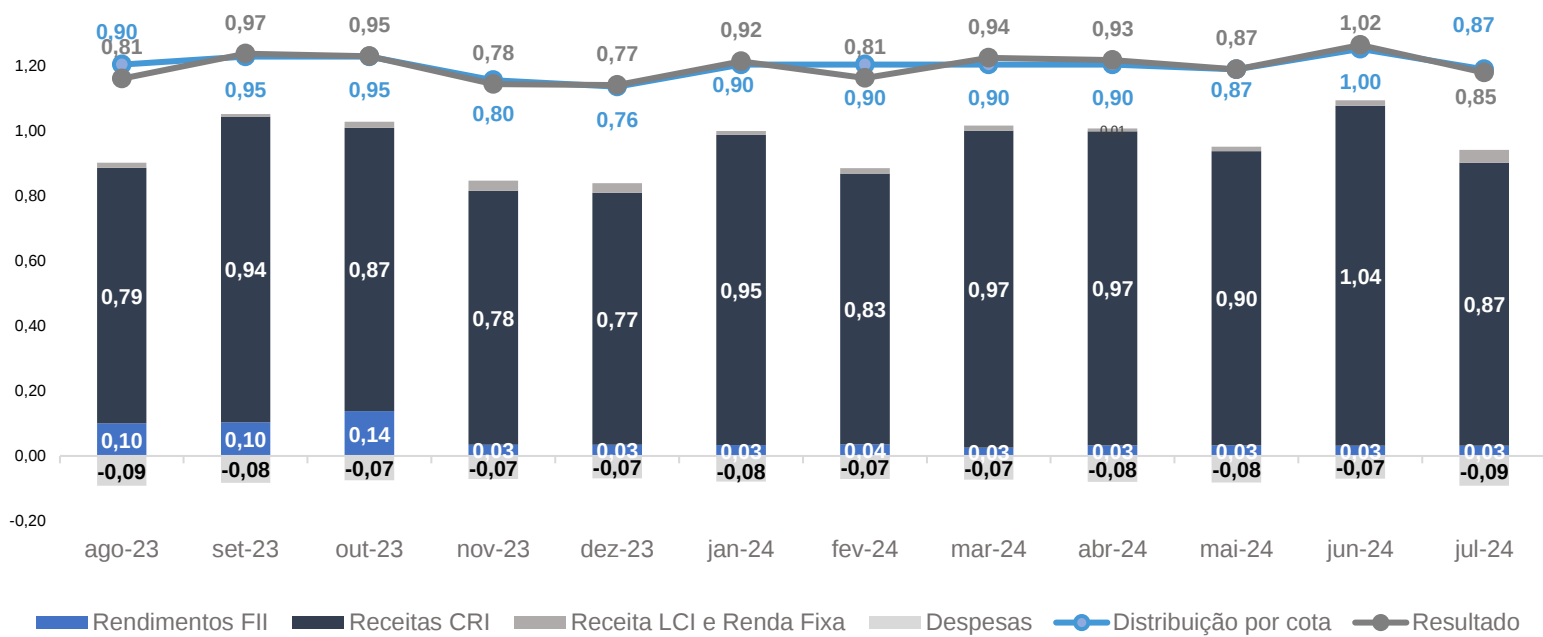
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Dividendos

| Mês    | Dividendo | Cota Fechamento Mercado | Yield Mensal | Yield Anualizado | Yield Anualizado + Gross up* |
|--------|-----------|-------------------------|--------------|------------------|------------------------------|
| out-23 | 31/out/23 | 0,95                    | 87,34        | 1,09%            | 13,86%                       |
| nov-23 | 30/nov/23 | 0,80                    | 85,90        | 0,93%            | 11,77%                       |
| dez-23 | 29/dez/23 | 0,76                    | 86,91        | 0,87%            | 11,01%                       |
| jan-24 | 31/jan/24 | 0,90                    | 89,14        | 1,01%            | 12,81%                       |
| fev-24 | 29/fev/24 | 0,90                    | 88,89        | 1,01%            | 12,85%                       |
| mar-24 | 28/mar/24 | 0,90                    | 91,24        | 0,99%            | 12,50%                       |
| abr-24 | 30/abr/24 | 0,90                    | 88,90        | 1,01%            | 12,85%                       |
| mai-24 | 31/mai/24 | 0,87                    | 89,19        | 0,98%            | 12,35%                       |
| jun-24 | 28/jun/24 | 1,00                    | 86,00        | 1,16%            | 14,88%                       |
| jul-24 | 31/jul/24 | 0,87                    | 86,88        | 1,00%            | 12,70%                       |

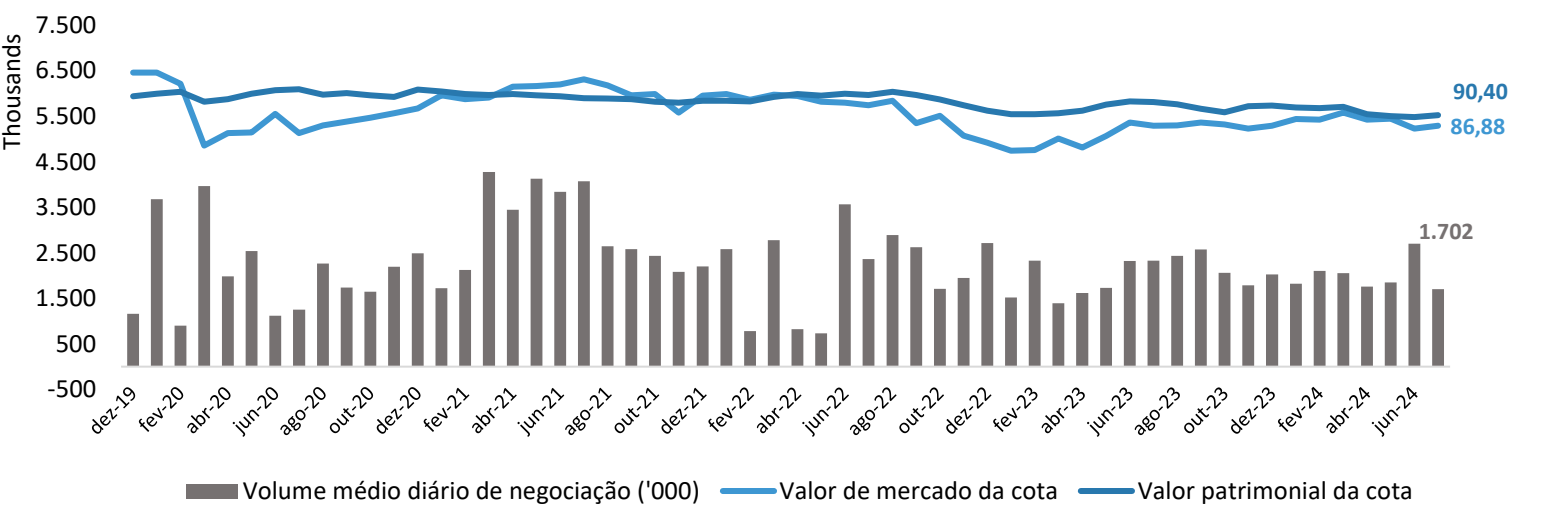
\* Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(1) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa

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



Fonte: B3 / XP

Liquidez

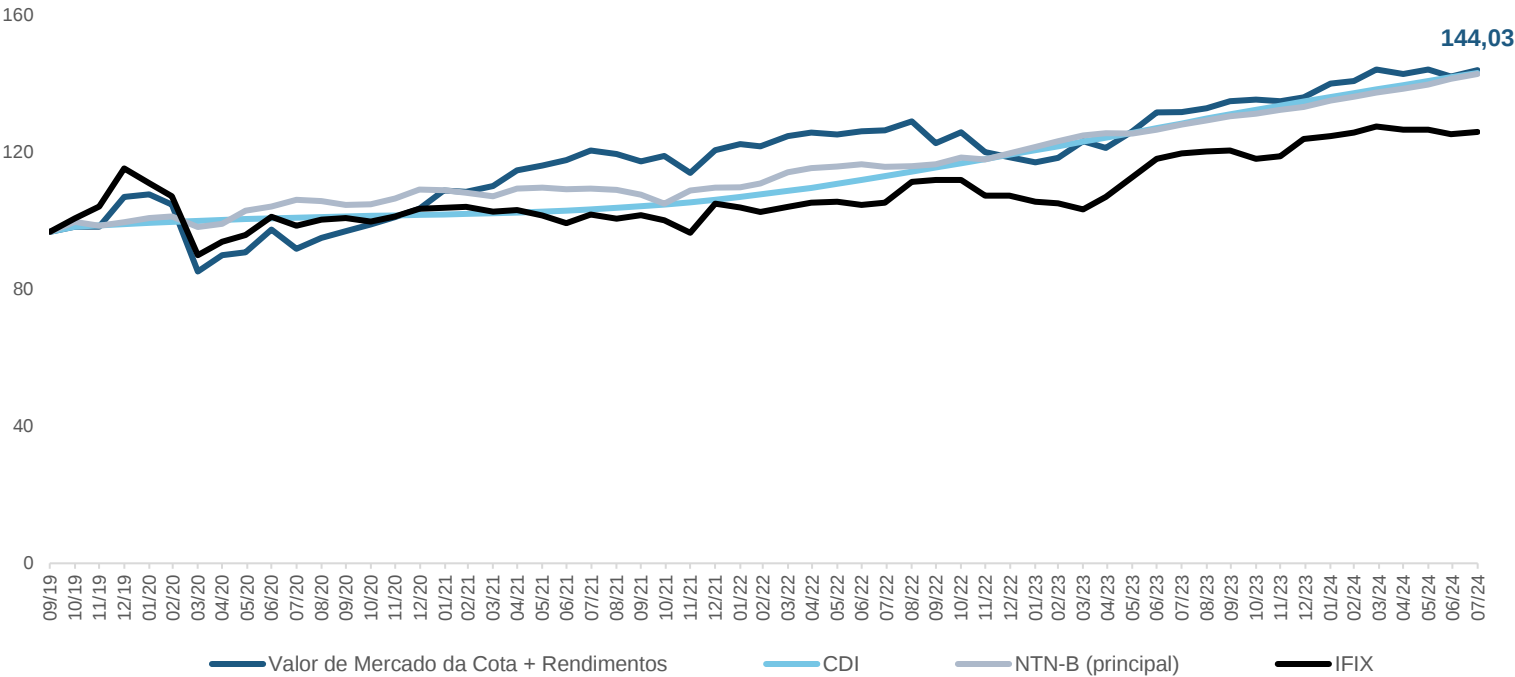
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. Ocorreram 145.887 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 39,14 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,70 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 86,88 por cota.

| XP Crédito Imobiliário FII | jul/24          | 2024        | 12 meses    |
|----------------------------|-----------------|-------------|-------------|
| Presença em pregões        | 100%            | 100%        | 100%        |
| Volume negociado           | 39.141.737      | 292.008.227 | 519.170.804 |
| Número de Negócios         | 145.887         | 837.331     | 1.425.573   |
| Giro (% do total de cotas) | 5,11%           | 37,78%      | 67,57%      |
| Valor de mercado           | R\$ 755.990.838 |             |             |
| Quantidade de cotas        | 8.701.552       |             |             |

## Rentabilidade

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 distribuídos<sup>2</sup> desde o início do Fundo:



(2) 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) NTN-B Principal (vencimento em 15/08/2024), (iii) IFIX e (iv) CDI.

(3) 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.

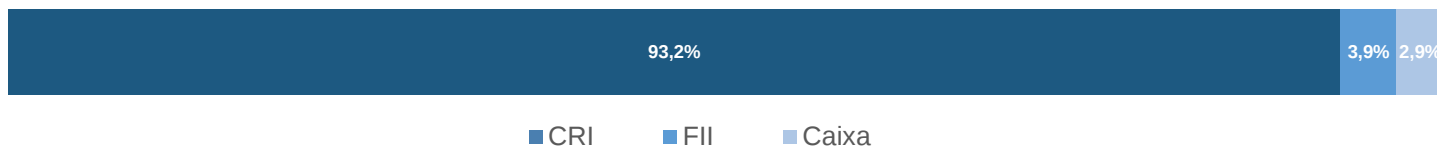
Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

## Portfólio

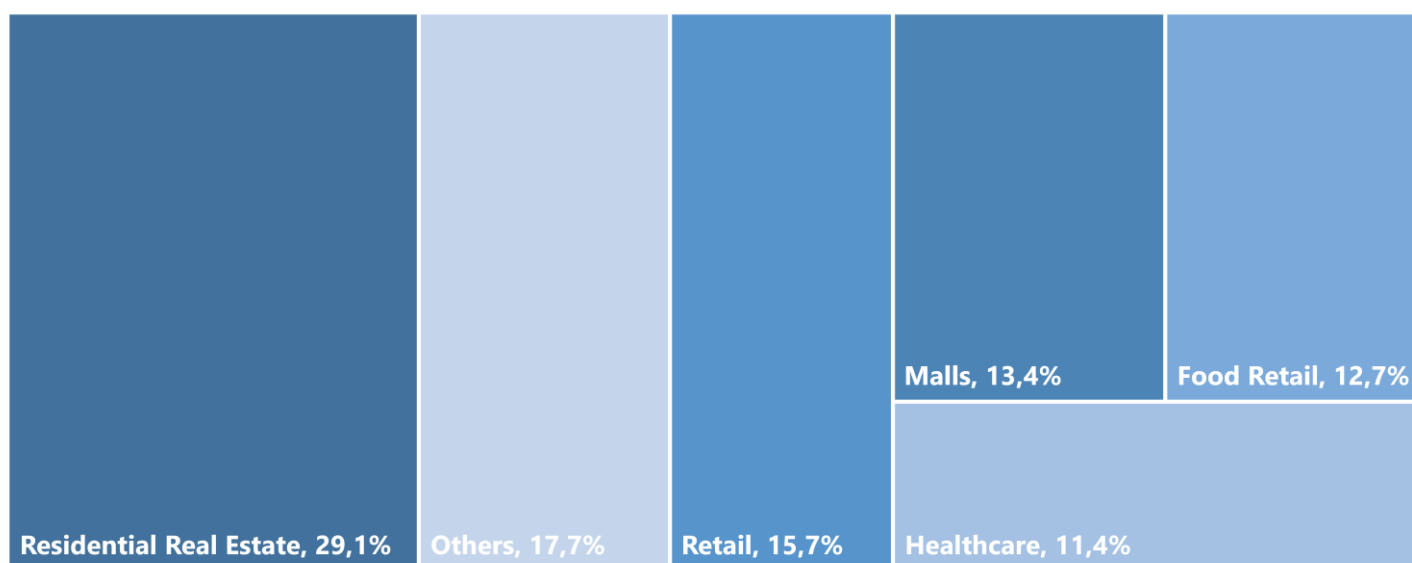
| Indexador | Taxa Média de Aquisição (a.a.) | Taxa Média de MtM (a.a.) | % Book | Deságio cota patrimonial | Cota mercado | Yield Bruto IPCA+ | Yield Bruto CDI+ |
|-----------|--------------------------------|--------------------------|--------|--------------------------|--------------|-------------------|------------------|
| IPCA +    | 6,85%                          | 7,67%                    | 76,8%  | -13,7%                   | 78,00        | 10,42%            | 8,33%            |
| CDI +     | 3,00%                          | 3,00%                    | 23,2%  | -11,5%                   | 80,00        | 9,98%             | 7,47%            |
| Total     |                                |                          | 100,0% | -9,3%                    | 82,00        | 9,54%             | 6,61%            |
| LTV médio |                                |                          | 50%    | -7,1%                    | 84,00        | 9,09%             | 5,75%            |
|           |                                |                          |        | -4,9%                    | 86,00        | 8,65%             | 4,89%            |
|           |                                |                          |        | -2,7%                    | 88,00        | 8,21%             | 4,03%            |
|           |                                |                          |        | -0,4%                    | 90,00        | 7,76%             | 3,17%            |

## Portfólio

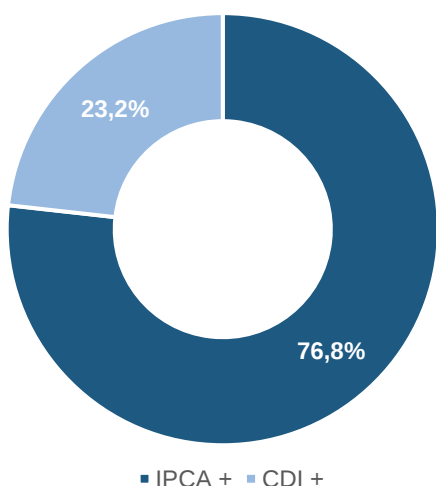
### Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



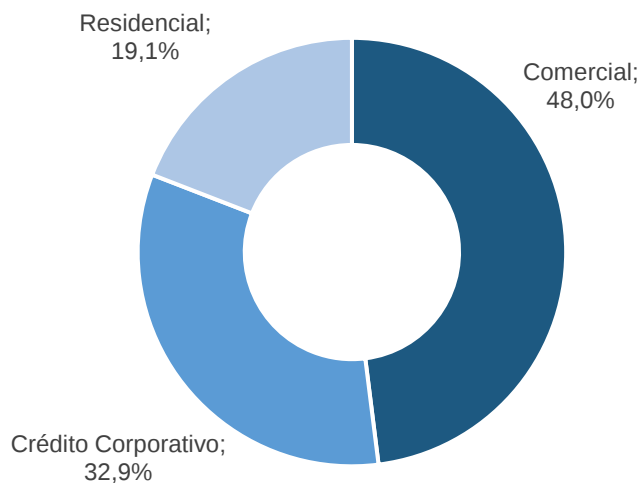
### Setores da Economia (% de Ativos)



### Indexadores (% dos CRIs)



### Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



## Portfólio

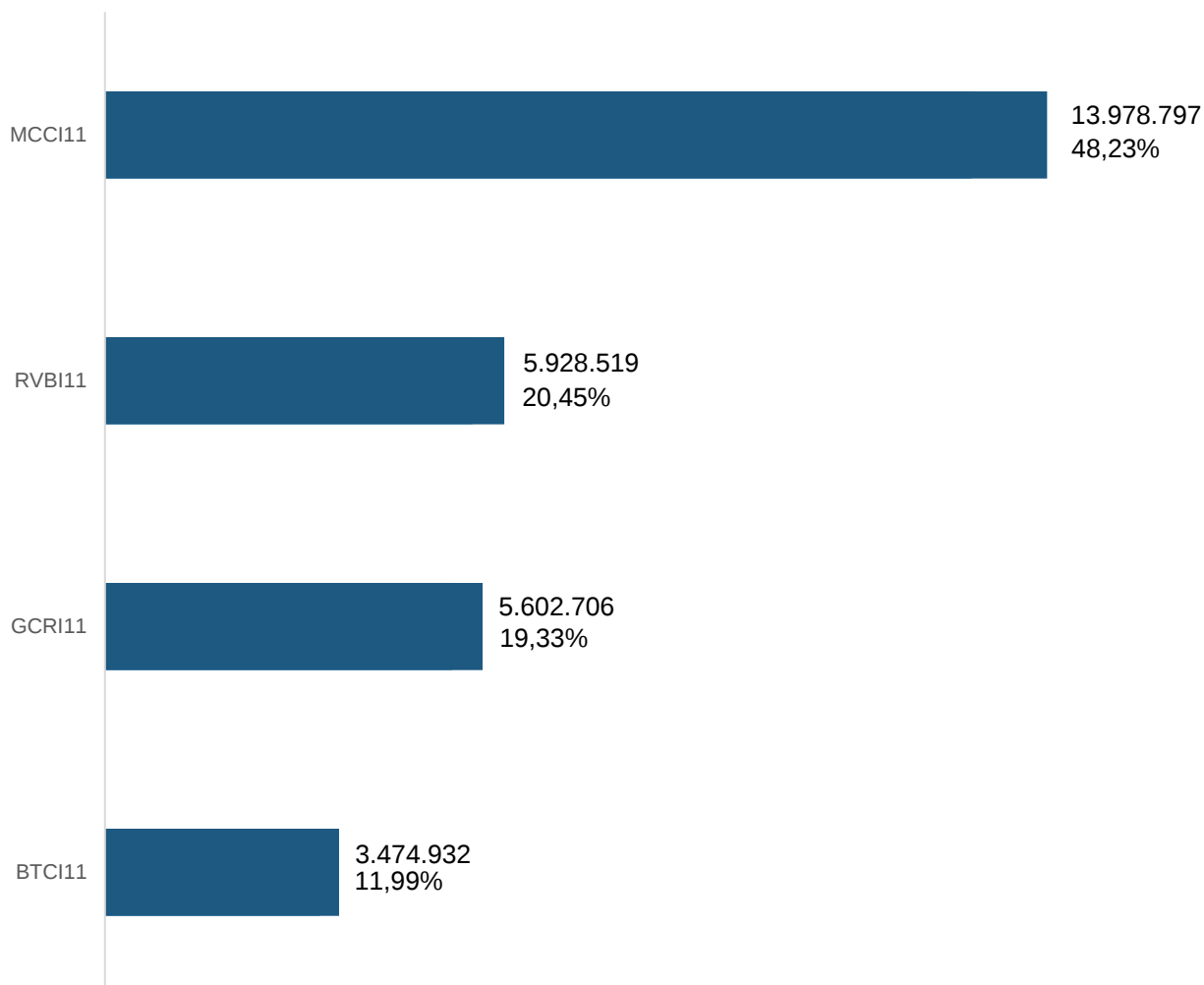
### Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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 junho não houve movimentações.

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.

No mês o Fundo não realizou novas movimentações. A carteira de FIIs encerrou o mês de julho com saldo de **R\$ 28,98 milhões**.

### Exposição (Volume e % dos FIIs)

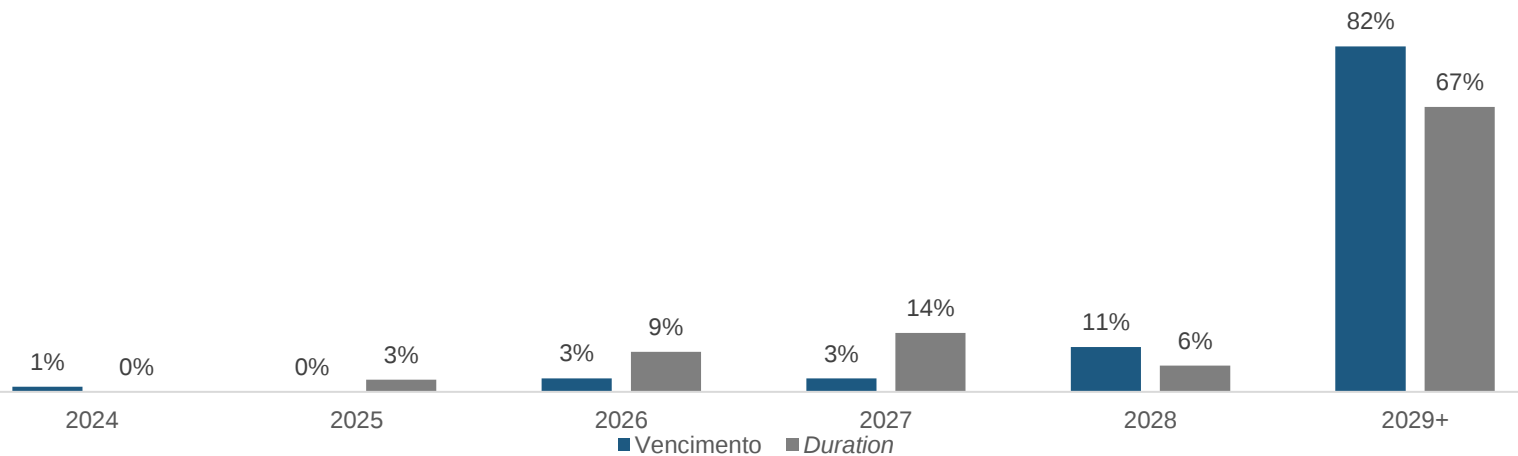


## Movimentações

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 mês de julho não houve novas aquisições, houve vendas pontuais do CRI MRV Flex e Helbor Cotas II. De forma relevante, houve o pré-pagamento de três papéis, CRIs São Carlos, Embraed e Oba Hortifruti, sendo que os recursos devem ser reaplicados em novos CRIs no curto prazo, o que a gestão considera positivo dado o momento de juros mais elevados no mercado atual.

Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, de forma a estarem preparados para agirem antecipadamente em casos de maior atenção e/ou deterioração. Entre as páginas 11 e 14 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

## Vencimento e Duration (dos CRIs)



Book de Crédito

| Código     | Emissor              | Risco                           | 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     | 78,76         | 5,48            | 10,01% | jun/24      | mar/35 | IPCA + | 5,90%        | Mensal        |
| 22E1284935 | Opea Sec.            | Assai/GIC                       | 24/1            | 70.129     | 63,20         | 4,48            | 8,03%  | jun/22      | abr/34 | IPCA + | 6,75%        | Mensal        |
| 22L1314899 | True Sec.            | Tecnisa                         | 118/1           | 50.000     | 50,32         | 2,90            | 6,40%  | dez/22      | dez/28 | CDI +  | 3,75%        | Mensal        |
| 20G0800227 | True Sec.            | General Shopping FII – GSF11    | 1/236           | 48.975.742 | 43,34         | 4,50            | 5,51%  | jan/22      | jul/32 | IPCA + | 5,00%        | Mensal        |
| 23D1515316 | Opea Sec.            |                                 | 136/1           | 32.000     | 34,72         | 7,07            | 4,41%  | abr/23      | abr/42 | IPCA + | 7,84%        | Mensal        |
| 19L0882278 | Virgo                | PPP - Canopus                   | 4/51            | 33.110     | 33,93         | 4,90            | 4,31%  | abr/20      | fev/35 | IPCA + | 6,00%        | Mensal        |
| 23F2426912 | Opea Sec.            | GPA I                           | 168/1           | 34.992     | 32,81         | 5,95            | 4,17%  | jun/23      | jun/38 | IPCA + | 7,25%        | Mensal        |
| 22D0371507 | Barigui Sec.         | Grupo Mateus - Júnior III       | 1/2             | 30.702     | 31,31         | 11,44           | 3,98%  | dez/23      | abr/47 | IPCA + | 6,65%        | Mensal        |
| 19I0737680 | Habitasec Sec.       | JCC Iguatemi Fortaleza          | 1/163           | 30.012     | 27,18         | 4,04            | 3,46%  | jan/20      | set/34 | CDI +  | 1,30%        | Mensal        |
| 19G0228153 | Habitasec Sec.       | HBR - Decathlon   Pirelli   Tim | 1/148           | 39.433     | 24,31         | 4,63            | 3,09%  | mai/21      | jul/34 | IPCA + | 6,00%        | Mensal        |
| 20A0982855 | True Sec.            | Almeida Júnior - Nações         | 1/248           | 32.000     | 22,33         | 2,36            | 2,84%  | jan/20      | jan/30 | CDI +  | 1,50%        | Mensal        |
| 20B0849733 | Vert Cia Sec.        | Creditas - Sênior               | 19/1            | 66.169     | 21,22         | 4,57            | 2,70%  | fev/20      | fev/35 | IPCA + | 5,22%        | Mensal        |
| 20F0689770 | Barigui Sec.         | GPA                             | 1/82            | 20.338     | 19,31         | 5,03            | 2,46%  | dez/21      | jun/35 | IPCA + | 5,75%        | Mensal        |
| 20C0936929 | Virgo                | Ânima                           | 4/86            | 23.964     | 19,30         | 2,78            | 2,45%  | ago/20      | mar/30 | IPCA + | 6,50%        | Mensal        |
| 21L0730011 | True Sec.            | Direcional Pro Solutio II       | 484/1           | 39.298     | 17,61         | 0,99            | 2,24%  | dez/21      | jul/28 | CDI +  | 3,50%        | Mensal        |
| 24C1526928 | True Sec.            | Shopping Itaquera               | 286/1           | 15.000     | 15,22         | 6,07            | 1,93%  | abr/24      | mar/39 | IPCA + | 9,11%        | Mensal        |
| 24B1276213 | Bari Sec.            | TRX Oramax Suzano               | 27/             | 15.537     | 14,47         | 6,25            | 1,84%  | fev/24      | fev/39 | IPCA + | 7,11%        | Mensal        |
| 21J0043571 | True Sec.            | GTIS Log                        | 1/447           | 25.500     | 14,01         | 6,90            | 1,78%  | mar/22      | mar/40 | IPCA + | 5,93%        | Mensal        |
| 22B0084502 | Virgo                | Vitacon - Sênior II             | 4/427           | 17.836     | 13,95         | 1,55            | 1,77%  | jun/22      | fev/26 | CDI +  | 4,50%        | Mensal        |
| 22C0981880 | Opea Sec.            | AMY                             | 1/479           | 24.863     | 12,50         | 1,64            | 1,59%  | abr/22      | mar/27 | CDI +  | 3,00%        | Mensal        |
| 19L0882479 | True Sec.            | Assaí                           | 1/282           | 120        | 11,24         | 4,85            | 1,43%  | jan/21      | nov/34 | IPCA + | 4,90%        | Mensal        |
| 22G1232724 | Opea Sec.            | PPP - Canopus                   | 19/1            | 10.000     | 9,40          | 5,04            | 1,20%  | ago/22      | jan/36 | IPCA + | 8,19%        | Mensal        |
| 22I1555753 | Virgo                | Vitacon - Sênior III            | 27/1            | 12.000     | 8,47          | 1,97            | 1,08%  | out/22      | set/26 | CDI +  | 5,00%        | Mensal        |
| 17I0181659 | Ápice Sec.           | Pirelli                         | 1/106           | 9.104      | 8,27          | 3,85            | 1,05%  | jun/20      | out/32 | IPCA + | 6,59%        | Mensal        |
| 24E2453531 | Canal Sec.           | FGR                             | 100/1           | 8.000      | 8,09          | 3,30            | 1,03%  | jun/24      | jun/41 | IPCA + | 9,00%        | Mensal        |
| 23F1508169 | True Sec.            | MRV Flex                        | 161/3           | 8.816      | 7,68          | 5,56            | 0,98%  | ago/23      | ago/35 | IPCA + | 12,40%       | Mensal        |
| 20H0695880 | Barigui Sec.         | GPA                             | 1/85            | 8.791      | 6,72          | 4,85            | 0,85%  | dez/21      | ago/35 | IPCA + | 5,00%        | Mensal        |
| 20L0687041 | True Sec.            | GPA                             | 1/345           | 7.301.510  | 6,20          | 2,72            | 0,79%  | set/21      | dez/29 | IPCA + | 5,30%        | Mensal        |
| 21K0938631 | Barigui Sec.         | Helbor - Cotas II               | 96/1            | 21.242     | 6,09          | 3,30            | 0,77%  | set/22      | nov/24 | CDI +  | 2,50%        | Mensal        |
| 18J0698011 | Virgo                | PPP - Canopus                   | 2/303           | 820        | 5,72          | 1,92            | 0,73%  | fev/20      | mai/28 | IPCA + | 9,00%        | Mensal        |
| 23H1539646 | Barigui Sec.         | Assaí   Bangu                   | 21/1            | 5.063      | 4,89          | 6,97            | 0,62%  | ago/23      | ago/41 | IPCA + | 7,75%        | Mensal        |
| 13J0119975 | Brazilian Securities | Petrobras                       | 1/304           | 11         | 4,44          | 3,52            | 0,56%  | set/21      | out/31 | IPCA + | 6,69%        | Anual         |
| 22G0159794 |                      | Casas Bahia                     | 20/2            | 10.000     | 4,16          | 2,52            | 0,53%  | mar/23      | jul/27 | IPCA + | 8,22%        | Trimestral    |
| 20B0850705 | Vert Cia Sec.        | Creditas - Mezanino             | 19/2            | 13.693     | 3,10          | 4,30            | 0,39%  | fev/20      | fev/35 | IPCA + | 7,27%        | Mensal        |
| 21D0453486 | True Sec.            | Cogna Educação                  | 1/372           | 31         | 2,63          | 1,55            | 0,33%  | mai/22      | jul/27 | IPCA + | 6,00%        | Mensal        |
| 15L0542353 | True Sec.            | Oba   Shopping Limeira          | 1/22            | 40         | 2,63          | 2,52            | 0,33%  | mar/21      | dez/27 | IPCA + | 9,67%        | Mensal        |
| 19L0906036 | Habitasec Sec.       | Helbor - Estoque III            | 1/174           | 27.966     | 2,47          | 0,58            | 0,31%  | fev/20      | dez/24 | CDI +  | 1,50%        | Mensal        |
| 20J0909894 | Travessia Sec.       | PPP - Canopus                   | 1/44            | 550        | 0,58          | 5,25            | 0,07%  | nov/21      | dez/36 | IPCA + | 6,00%        | Mensal        |
| 20F0755573 | Vert Cia Sec.        | Creditas - Mezanino III         | 23/2            | 614        | 0,23          | 5,45            | 0,03%  | out/21      | jun/40 | IPCA + | 8,90%        | Mensal        |
|            |                      |                                 |                 |            | 692,76        | 4,72            |        |             |        |        |              |               |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código     | Devedor                      | Vol. (BRL MM) | Sector                  | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Comentários Gestão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20B0817201 | Prevent Senior               | 78,76         | Healthcare              | <div>- Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação</div> <div>- Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha</div> <div>- Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira</div> <div>- AF com imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ</div> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 22E1284935 | Assaí/GIC                    | 63,20         | Retail                  | <div>- 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 Assaí Atacadista.</div>                                                                                                                                                                                                 | 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. ("Assaí") 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 Assaí Atacadista que possui rating AAA(bra) pela Fitch.                                                                                                                  |
| 22L1314899 | Tecnisa                      | 50,32         | Residential Real Estate | <div>- Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou</div> <div>- Alienação Fiduciária de cotas; e/ou</div> <div>- Alienação Fiduciária de imóveis.</div>                                                                                                                                                                                                               | 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.                                                                                                                                                                                        |
| 20G0800227 | General Shopping FII – GSF11 | 43,34         | Malls                   | <div>- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação</div> <div>- Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.</div>                                                                                                                                                                                 | 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.                                                                                                                                                                                              |
| 23D1515316 | CSN                          | 34,72         | Real Steel Industry     | <div>- AF de imóvel</div> <div>- Fiança Holding CSN</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 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                | 33,93         | Residential Real Estate | <div>- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs;</div> <div>- 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</div> <div>- Fundo de Reserva de 1 PMT</div> <div>- Fiança Construtora Canopus</div>                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 23F2426912 | GPA I                        | 32,81         | Food Retail             | <div>- AF de imóveis no total de R\$ 153 milhões (LTV inicial de 73%)</div> <div>- Cessão fiduciária</div> <div>- Endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita);</div>                                                                                                                                                     | 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                                                                                                                                    |
| 22D0371507 | Grupo Mateus - Júnior III    | 31,31         | Retail                  | <div>-AF de imóveis</div> <div>- Fiança do Grupo Mateus</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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.                                                                                                                                                   |
| 19I0737680 | JCC Iguatemi Fortaleza       | 27,18         | Malls                   | <div>- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior</div> <div>- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%</div> <div>- Aval Corporativo da Holding</div> <div>- Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão</div>                                             | 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.                             |
| 19G0228153 | HBR - Pirelli   Tim          | 24,31         | Properties              | <div>- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI;</div> <div>- AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%;</div> <div>- Fundo de Reserva;</div> <div>- Aval da HBR Realty.</div>                                                                          | 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      | 22,33         | Malls                   | <div>- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI</div> <div>- AF do imóvel</div> <div>- Aval do principal acionista do grupo na pessoa física</div>                                                                                                                                         | 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. |
| 20B0849733 | Creditas - Sênior            | 21,22         | Residential Real Estate | <div>- Critério de elegibilidade da carteira</div> <div>- AF das unidades, com LTV médio inferior a 40%</div> <div>- Três tranches de subordinação</div> <div>- Fundo de reserva</div> <div>- Coobrigação da Creditas</div> <div>- Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações</div>                                           | 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) | Setor                   | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comentários Gestão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|---------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20F0689770 | GPA                       | 19,31         | Food Retail             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>- Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;</li> <li>- Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel;</li> <li>- Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI;</li> <li>- Fundo de despesas do CRI.</li> </ul>              | 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.                                                                                                |
| 20C0936929 | Ânima                     | 19,30         | Education               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel com LTV de 70% em excelente localização na cidade de Belo Horizonte - MG</li> <li>- Aval corporativo da Ânima e de relevante acionista da empresa na pessoa física</li> </ul>                                                                                             | 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- pela Fitch Ratings.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 21L0730011 | Direcional Pro Solutio II | 17,61         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de despesas;</li> <li>- Servicer para espelhamento de carteiras;</li> <li>- Cobrança feita pela Direcional Engenharia.</li> </ul>                                                                                                                                                | 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.                                                                                                                                                                                           |
| 24C1526928 | Shopping Itaquera         | 15,22         | Consumer                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aval</li> <li>- 60% da Cessão Fiduciária dos Recebíveis da 1ª Fase do SMI</li> <li>- 60% da AF do SMI</li> </ul>                                                                                                                                                                       | Inaugurado em 2007 o Shopping Metrô Itaquera administrado pela Ancar Ivanhoe, é uma das principais referências comerciais na Zona Leste de São Paulo com uma localização privilegiada está instalado em um bairro com aproximadamente 520 mil habitantes e possui seus acessos interligados à estação do Metrô Corinthians Itaquera CPTM, Terminal Urbano Arena Corinthians Poupatempo e Radial Leste. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) Aval; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e (iii) AF.            |
| 24B1276213 | TRX Obramax Suzano        | 14,47         | Retail                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF dos imóveis</li> <li>- Fundo de Reserva</li> <li>- Fiança</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                | A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin (Obramax), cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com coobrigação de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.                                                                                                                                                           |
| 21J0043571 | GTIS Log                  | 14,01         | Logístico               | <ul style="list-style-type: none"> <li>-AF dos imóveis</li> <li>-CF de todos os contratos de locação vigentes nos imóveis</li> <li>-Fundo de despesas</li> <li>-Fundo de reserva de 1 PMT</li> </ul>                                                                                                                            | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 22B0084502 | Vitacon – Sênior II       | 13,95         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF dos imóveis</li> <li>- AF das quotas das SPE's</li> <li>- CF dos recebíveis dos empreendimentos</li> <li>- Fiança da Vitacon e do Alexandre Frankel</li> </ul>                                                                                                                      | Securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., para financiamento de obra dos projetos ON Brooklyn 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                       | 12,50         | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de duas lajes do HL Faria Lima</li> <li>- Cessão fiduciária do recebível de uma laje</li> <li>- Aval corporativo e dos sócios.</li> </ul>                                                                                                                                           | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 19L0882479 | Assaí                     | 11,24         | Food Retail             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>- Fundo de Despesas;</li> <li>- Fundo de reserva;</li> <li>- Fiança.</li> </ul>                                                                                                                                                             | 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 |
| 22G1232724 | PPP - Canopus             | 9,40          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs</li> <li>- 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</li> <li>- Fundo de Reserva</li> <li>- Fiança Construtora Canopus</li> </ul> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 22I1555753 | Vitacon – Sênior III      | 8,47          | Residential Real Estate | <ul style="list-style-type: none"> <li>-AF de cotas,</li> <li>-CF de recebíveis</li> <li>-AF de imóvel</li> <li>-Fiança</li> <li>-Fundo de obras.</li> </ul>                                                                                                                                                                    | 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 Itú. 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).                                                                                         |
| 17I0181659 | Pirelli                   | 8,27          | Industrials             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel, LTV próximo a 90%</li> <li>- Aval da matriz da Pirelli</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        | Imóvel muito bem localizado em Santo André, há muitos anos a empresa opera no mesmo. Aval da matriz, muito capitalizada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

| Código     | Devedor             | Vol. (BRL MM) | Setor                   | Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comentários Gestão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|---------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24E2453531 | FGR                 | 8,09          | Residential Real Estate | - Cessão de créditos e estoque/vendas futuras do projeto Jardins Genebra;<br>- Aval dos sócios PF;<br>- Fundo de Reserva (2 PMTs);<br>- Fundo de Despesas.<br>- Alienação fiduciária de ações da SPE;                                                                                                                                                                           | Fundada há 38 anos a FGR dedica-se ao desenvolvimento, comercialização e construção de condomínio horizontais fechados de alto padrão, entregues com casas ou lotes residenciais. Operação conta como garantia a cessão fiduciária da carteira de um loteamento fechado de alto padrão em Brasília-DF. O projeto possui 443 lotes a partir de 648 metros quadrados com projeto urbanístico assinado por Fernando Teixeira, arquiteto responsável pelo desenho da cidade de Palmas e paisagismo projetado pelo escritório Burle Marx.                                                          |
| 23F1508169 | MRV Flex            | 7,68          | Residential Real Estate | - Fundo de reserva de R\$ 6 MM;<br>- 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;<br>- Reembolso compulsório por parte da MRV em caso distrato pré Alienação Fiduciária;<br>- Fundo de despesas;<br>- AF do imóvel após Habite-se;<br>- Cessão fiduciária dos contratos de compra e venda. | Cessão de carteira de compra e venda dos recebíveis da MRV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 20H0695880 | GPA                 | 6,72          | 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;<br>- Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;<br>- Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel;<br>- Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI;<br>- 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                 | 6,20          | Food Retail             | - Alienação Fiduciária dos imóveis<br>- Fundo de reserva<br>- Fundo de despesas<br>- 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.                                                                               |
| 21K0938631 | Helbor - Cotas II   | 6,09          | Residential Real Estate | - AF das cotas das SPEs<br>- Fundo de despesas<br>- 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%.                                                                                                           |
| 18J0698011 | PPP – Canopus       | 5,72          | Residential Real Estate | - Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs<br>- 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<br>- Fundo de Reserva de 1 PMT<br>- 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 23H1539646 | Assai Bangu         | 4,89          | Food Retail             | - AF de imóvel;<br>- Fundo de reserva;<br>- Fundo de juros;<br>- 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13J0119975 | Petrobras           | 4,44          | 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 possui alto acesso a mercado de capitais e bancos, nacionais e internacionais.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 22G0159794 | Casas Bahia         | 4,16          | Food Retail             | - Clean                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ao final do mês de abril de 2024, a empresa protocolou um pedido de Recuperação Extrajudicial ("RE"), com renegociação de diversas dívidas da empresa, de forma que segundo a companhia adequa melhor a estrutura de capital da empresa ao seu fluxo de caixa prospectivo. Como a proposta já nasceu com a anuência de credores detentores de mais de 50% dessas dívidas, a RE já nasce aprovada e já foi deferida pelo judiciário. A princípio os CRIs serão substituídos por novas dívidas, sem haircut de principal, mas em condições mais favoráveis à empresa em questão de prazo e taxa |
| 20B0850705 | Creditas - Mezanino | 3,10          | Residential Real Estate | - Critério de elegibilidade da carteira<br>- AF das unidades, com LTV médio inferior a 40%<br>- Três tranches de subordinação<br>- Fundo de reserva<br>- Coobrigação da Creditas<br>- 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      | 2,63          | Education               | - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;<br>- Fundo de Reserva e Despesa;<br>- 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  | 2,63          | Food Retail             | <div><div>- 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;</div><div>- Alienação Fiduciária dos imóveis;</div><div>- Cessão fiduciária dos recebíveis;</div><div>- Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda</div></div> | 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 |
| 19L0906036 | Helbor – Estoque III    | 2,47          | Residential Real Estate | <div><div>- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor</div><div>- Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP</div><div>- Fundo de Reserva de R\$5 milhões</div></div>                                                                                                                                                         | Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 20J0909894 | PPP - Canopus           | 0,58          | Residential Real Estate | <div><div>- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs</div><div>- 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</div><div>- Fundo de Reserva de 1 PMT</div><div>- Fiança Construtora Canopus</div></div>                                                       | 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.                                                                                                                                                                                  |
| 20F0755573 | Creditas - Mezanino III | 0,23          | Residential Real Estate | <div><div>- Critério de elegibilidade da carteira</div><div>- AF das unidades, com LTV médio inferior a 40%</div><div>- Três tranches de subordinação</div><div>- Fundo de reserva</div><div>- Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações</div></div>                                                                                        | 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.                                                                                                                             |

## Disclaimers

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: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ. PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048





asset  
management

---

## Canais:

✉ [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

🌐 [xpci.xpasset.com.br](http://xpci.xpasset.com.br)

in [/company/xpasset](https://www.linkedin.com/company/xpasset)

▶ [@XPAssetManagement](https://www.youtube.com/@XPAssetManagement)