

XP Selection FoF FII

2º Trimestre de 2020



asset
management

A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large glass panels framed by dark, angular structural elements. The sky is overcast and grey. The left side of the image is overlaid with a dark blue background featuring a pattern of fine, parallel white and light blue lines that create a sense of depth and movement.

Carta do Gestor e Destques do Trimestre

Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2020

No início deste segundo trimestre pudemos observar diferentes sinais da evolução do contágio do novo coronavírus nas diversas regiões do mundo. As economias desenvolvidas começaram a divulgar números decrescentes de novos casos, e o otimismo com a reabertura das economias levou os mercados a atingirem uma das recuperações mais rápidas já vistas na história. Entretanto, ao longo do mês de junho o grau de incerteza voltou a se elevar de maneira significativa, com os números mostrando uma segunda onda de contaminação nos EUA, principalmente naqueles estados que aceleraram a reabertura de suas economias. O Brasil seguiu tendo um quadro mais complexo, onde os números ainda não mostraram uma desaceleração evidente no nível de contaminação. Do lado político brasileiro, apesar da permanente volatilidade, a redução do risco foi evidente no período, com a inclinação do atual governo ao modelo de presidencialismo de coalização, a sanção do presidente aos pacotes emergenciais de socorro aos estados e municípios e auxílio aos trabalhadores informais, assim como, a aprovação do Novo Marco do Saneamento. Além disso, o Comitê de Política Monetária (Copom) optou por reduzir a taxa básica de juros (taxa SELIC) em 150 bps¹ durante o trimestre, para 2,25% a.a.

No mercado de FIIs notamos uma recuperação nas cotações dos ativos, após a queda relevante de 22%² no primeiro trimestre. Com a ajuda da divulgação de dados econômicos melhores que o esperado, em conjunto com a expectativa de reabertura da economia e dos shopping centers devido ao afrouxamento das medidas de isolamento social, o índice no segundo trimestre apresentou uma alta de 12%². Adicionalmente, o número de investidores pessoa física em fundos imobiliários atingiu o novo patamar de 900 mil no fim de junho.

O XP Selection encerrou o mês de maio com praticamente todos os recursos da **2ª Emissão de cotas, seu IPO ao mercado**, alocados. Após a alocação completa do capital do fundo, o time de gestão passou a girar a carteira, realizando resultados e entrando em novos ciclos de investimento. Desta forma houve um aumento na linha de receita de ganho de capital, o que ajudou o XP Selection a encerrar o mês de junho com um rendimento de R\$ 0,80 por cota. Esse novo ciclo de investimentos mira ativos de tijolo com grande potencial de apreciação, os quais no longo prazo poderão gerar resultados para os cotistas em patamares atuais, sem a necessidade de um giro elevado da carteira, estratégia que vem sendo utilizada nos últimos meses de maneira bem sucedida. Assim, o fundo encerrou o segundo trimestre de 2020 com uma carteira composta por 85% do seu patrimônio em FIIs, 9% de CRIs diretos, e 6% em caixa.

Os últimos meses consolidaram a retomada da expansão do mercado de fundos imobiliários. Muitas ofertas trataram-se de “follow ons” de fundos já existentes, que em busca de captação, ofereceram um bom desconto em relação ao preço de tela. O XP Selection já conseguiu realizar movimentos de carteira em cima dessas ofertas, mantendo a mesma qualidade de ativos, e realizando ganhos expressivos. Devemos ver situações parecidas com os demais fundos na carteira, que ajudarão no resultado do XPSF na linha de ganho de capital. Ainda, novos fundos estão sendo lançados, e estes também oferecem uma rentabilidade acima da média em busca de investidores, o que permite o XPSF otimizar a linha de rendimentos em suas receitas. Desta forma, o time de gestão passa a dar maior foco nas ofertas primárias ao invés do mercado secundário, buscando replicar o resultado atingido nos últimos meses. Por fim, o gestor agradece a confiança dos cotistas no Fundo e no time de gestão.

Destaques do 2º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **1,73**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **2,13**/Cota
- Aplicação em 27 FIIs em um total de R\$ **305,53** milhões, com *dividend yield* ponderado de **6,82%** anualizado no fechamento de junho, contra um dividend yield do IFIX de **6,50%**.
- Aplicação em 2 CRIs em um total de R\$ **31,58** milhões a valor de mercado. Início do processo de desinvestimento em CRIs para aplicação em FIIs

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	2T20	2020	12 meses
Receitas¹	8.288.430	13.672.606	17.053.931
Rendimentos – FII	3.975.831	5.098.972	5.935.168
Ganhos de Capital – FII	2.814.115	5.587.278	7.991.274
Rendimentos – CRI	778.526	863.055	863.055
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	719.958	2.123.301	2.264.433
Despesas²	-1.527.886	-2.836.473	-3.643.102
Despesas Operacionais	-937.674	-1.529.883	-1.779.214
IR Sobre Receita Financeira	-150.453	-466.204	-492.332
IR Sobre Ganho de Capital	-439.759	-840.385	-1.371.556
Resultado	6.760.544	10.836.133	13.410.829
Rendimento distribuído	7.118.750	11.797.250	12.907.250
Distribuição média por cota	0,71	0,67	0,64

(1) Rendimentos - FII: considera as receitas provenientes dos rendimentos pagos pelos FIIs investidos. Ganhos de Capital - FII: considera os ganhos ou perdas geradas pelo fundo na alienação de cotas dos FIIs investidos. Rendimentos - CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Ganhos de Capital - CRI: considera os ganhos ou perdas geradas pelo fundo na alienação de CRIs. LCI e Renda Fixa: considera o resultado gerado pela aplicação do caixa do fundo em títulos públicos, fundos de zeragem de caixa ou em LCIs.

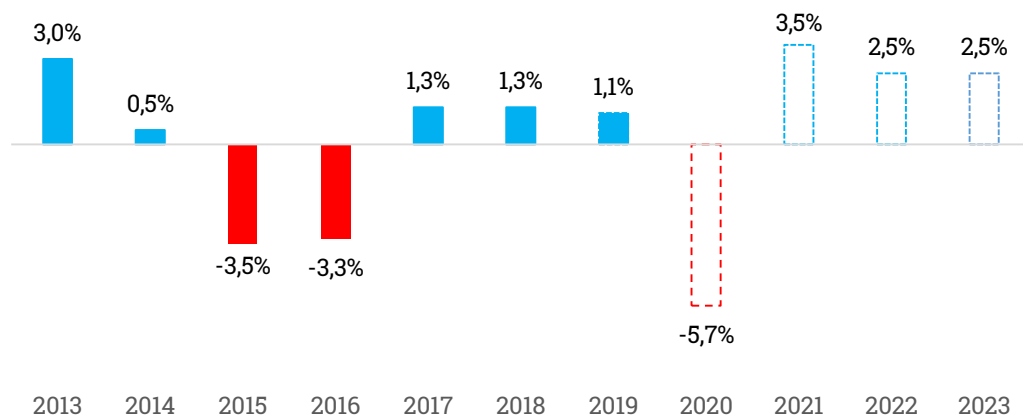
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: considera o imposto recolhido sobre as operações de aplicação de caixa do fundo. IR Sobre Ganho de Capital: considera o imposto recolhido sobre o resultado gerado na alienação de cotas de FIIs.

Cenário Macroeconômico



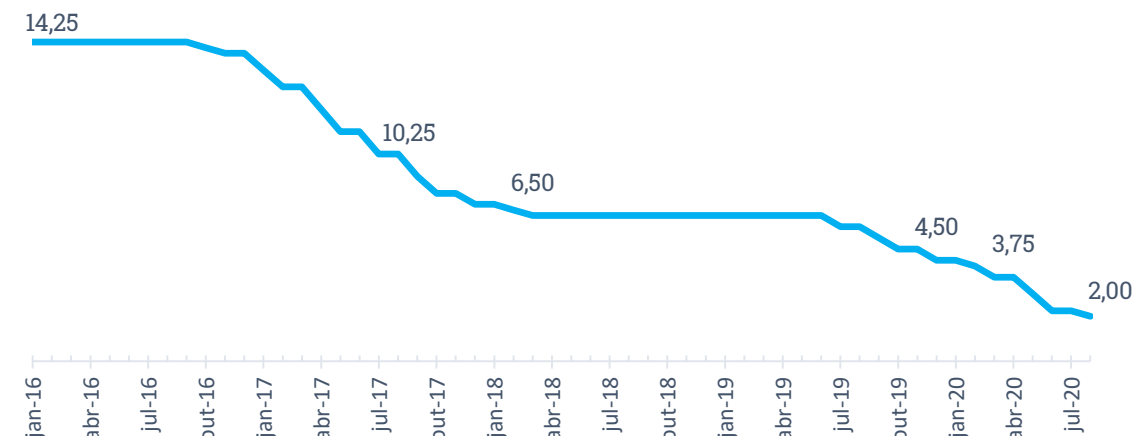
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



A adoção pelos poderes públicos de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão. O isolamento social, o fechamento de comércios, *shopping centers*, hotéis, restaurantes, bares e, até mesmo, de indústrias, dentre outras medidas implementadas, reduziram substancialmente os níveis de atividade econômica e trouxeram incertezas quanto à magnitude de seus desdobramentos e ao prazo de recuperação. Com relação ao Brasil, o Banco Central projetou retração econômica de -5,7% para 2020, a qual eventualmente poderá ser revista na medida em que os indicadores de atividade econômica reagirem frente à reabertura gradual do comércio. Embora seus efeitos sejam efêmeros, importante salientar que um dos fatores que contribuiu para que a queda do PIB não fosse ainda mais acentuada foi atuação da equipe liderada por Paulo Guedes na implementação de programas emergenciais de renda para trabalhadores formais e informais e de medidas de estímulo ao crédito para o setor privado. Por fim, no que tange ao cenário mundial, a eleição nos EUA e a crescente tensão com a China são eventos que merecem destaque, pois geram impactos para os mercados e influenciam a tomada de decisão dos agentes econômicos.

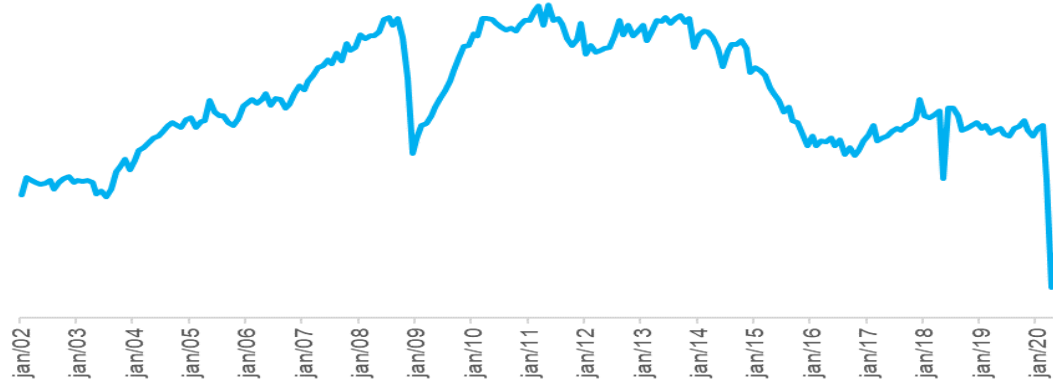
Meta Selic – Histórico²



No início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) decidiu pela redução da Selic para o patamar de 2,0% a.a. e revisou as suas projeções de inflação para abaixo do centro da meta de inflação para os anos de 2020, 2021 e 2022. Apesar de não ter afirmado que o ciclo de cortes foi encerrado, o COPOM frisou que o espaço para utilização dos instrumentos de política monetária, se houver, é pequeno e que novos ajustes ocorrerão com gradualismo adicional e condicionados à trajetória fiscal, cuja situação ainda é frágil e merece atenção. O aumento de gastos públicos para contenção dos efeitos da pandemia deve ser controlado e as medidas em prol da sustentabilidade da dívida pública e do reequilíbrio fiscal (como, por exemplo, a reforma tributária) deverão ser tomadas com vistas à retomada do crescimento econômico.

Cenário Macroeconômico

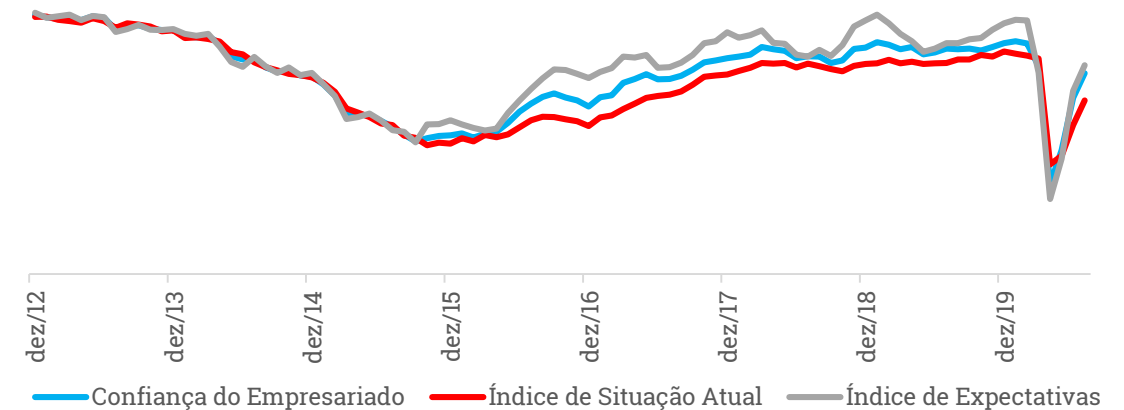
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial registrou crescimento de 8,9% em junho se comparada ao mês anterior. Essa ampliação ocorreu pelo segundo mês consecutivo – em maio, o aumento foi de 8,2% – e reforçou o argumento de que o pior momento da crise sanitário-econômica do COVID-19 passou. Contudo, tal recuperação não foi suficiente para extinguir os efeitos da queda vertiginosa da produção industrial evidenciada nos meses anteriores e o resultado desta equação ainda é uma retração de 13,5% em relação ao nível anterior à pandemia.

Importante salientar que uma solução definitiva para a pandemia (descoberta de medicamentos e/ou vacinas eficazes bem como seu acesso para toda população) é imprescindível para o crescimento salutar e perene da produção industrial, do comércio varejista e do setor de serviços. Isto somado aos estímulos monetários (redução da taxa de juros e inflação controlada) pavimentarão as vias de um novo ciclo de expansão da economia brasileira.

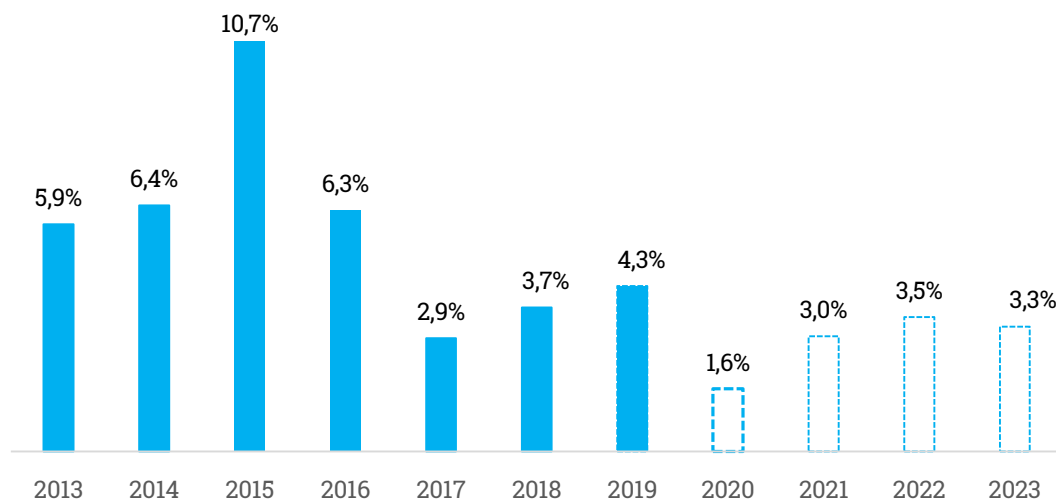
Índice de Confiança Empresarial²



No encerramento de 2019, o índice de confiança empresarial alcançou o maior patamar desde 2014. A visão do empresário quanto aos rumos da economia brasileira era positiva e estava permeada de otimismo (*vide* o descolamento entre o “Índice Situação Atual” e o “Índice de Expectativas”). No entanto, a inesperada situação de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19 inverteu severa e abruptamente este cenário. A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 e a subsequente redução da atividade econômica suprimiram tal otimismo e trouxeram à tona incertezas quanto à magnitude de seus efeitos sobre a economia e à velocidade de recuperação, acarretando menor propensão do setor privado à destinação de recursos para formação bruta de capital fixo e, com isso, impactando a geração de empregos e o consumo das famílias – grandes propulsores do crescimento econômico. Por sua vez, com o afrouxamento das medidas de isolamento social a partir do início de junho de 2020 e a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), evidenciou-se ponto de inflexão positivo na curva dos índices, o que ilustra a percepção positiva do empresariado sobre a decisão de reabertura do comércio e sua perspectiva de que a recuperação não será tão lenta quanto a esperada anteriormente.

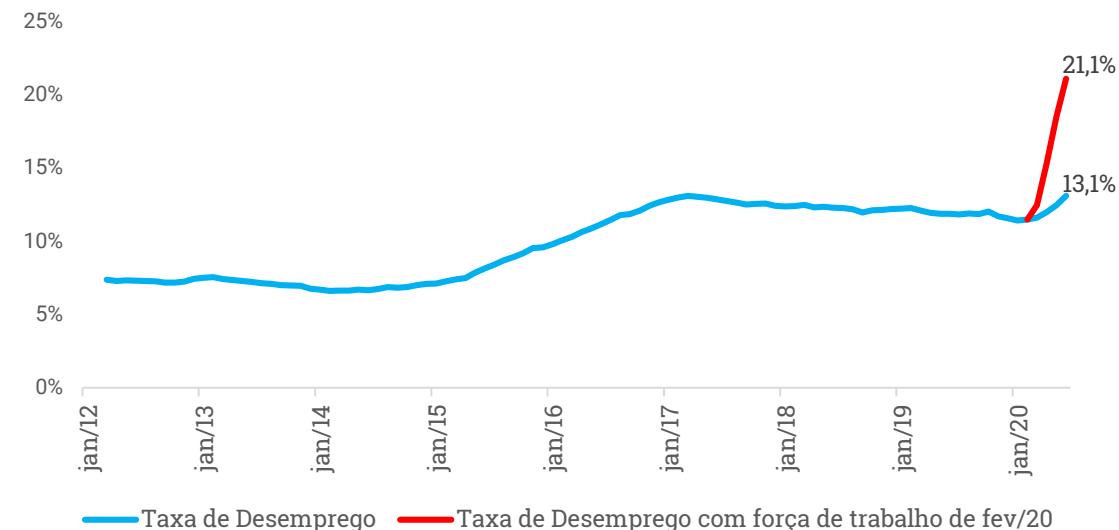
Cenário Macroeconômico

Inflação (IPCA/IBGE)¹



A estimativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA para o ano de 2020 foi reduzida ao patamar de 1,6%¹ em virtude da queda acentuada no consumo das famílias e do choque desinflacionário provocado pela crise sanitário-econômica do COVID-19. Mais precisamente, o impacto estrutural na demanda (principalmente, no setor de bens industriais e de serviços) decorrente do isolamento social gera uma pressão de redução de preços que é pouco compensada pelo repique dos alimentos (corridas aos supermercados e gargalos de oferta) e pela disparada do dólar. Assim, as projeções de inflação para 2020 e 2021 seguem abaixo das metas estabelecidas de 4,00% e 3,75%, respectivamente.

Taxa de Desemprego (PNAD/IBGE)²



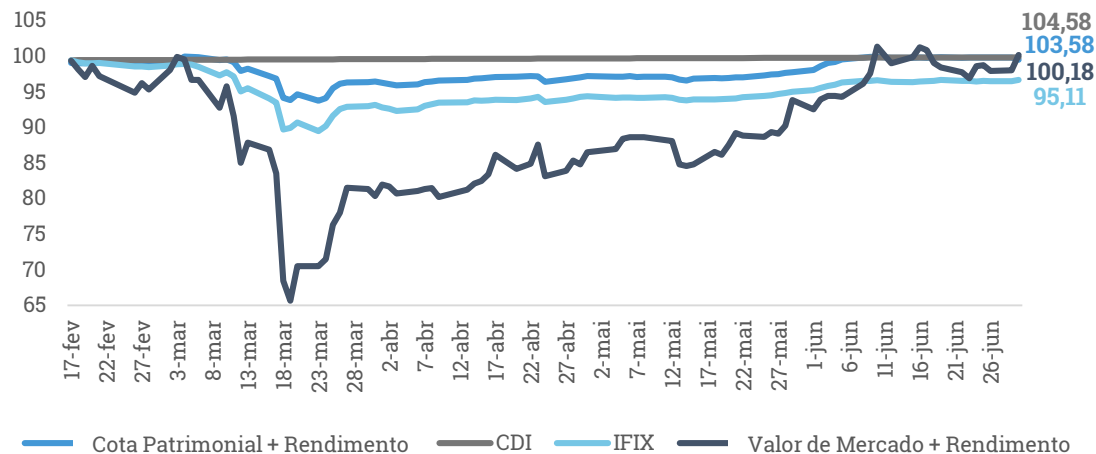
A taxa de desemprego alcançou 13,1% no 2º trimestre de 2020. Ela, no entanto, deveria ser ainda maior. Dado que muitas pessoas não saíram à procura de empregos por causa das políticas de isolamento social implementadas pelo poder público, elas não foram contabilizadas na força de trabalho. Deste modo, se considerássemos a força de trabalho registrada em fevereiro (pré-pandemia) e a queda substancial da população ocupada desde então (cerca de 10 milhões de pessoas perderam seus postos de trabalho no ínterim de fevereiro a junho de 2020), a taxa de desemprego atingiria 21,1% ao final do período.

Performance do Fundo

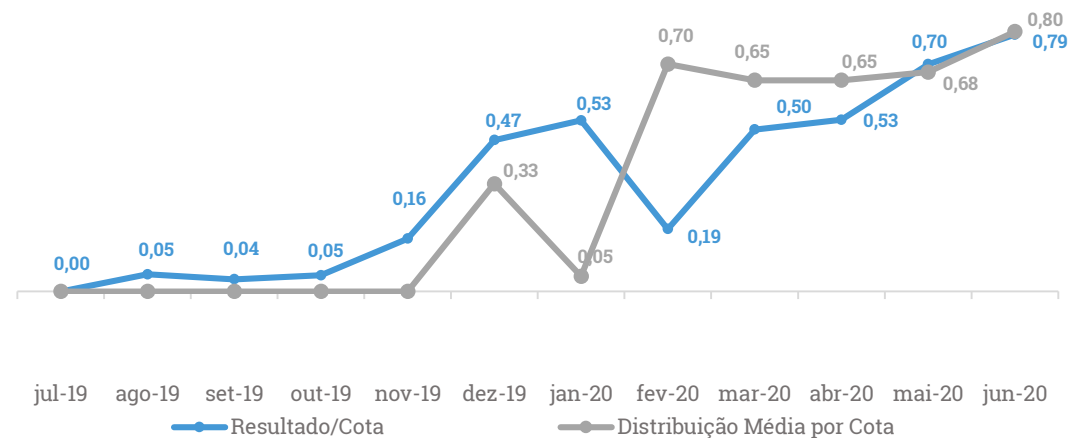


Performance do Fundo

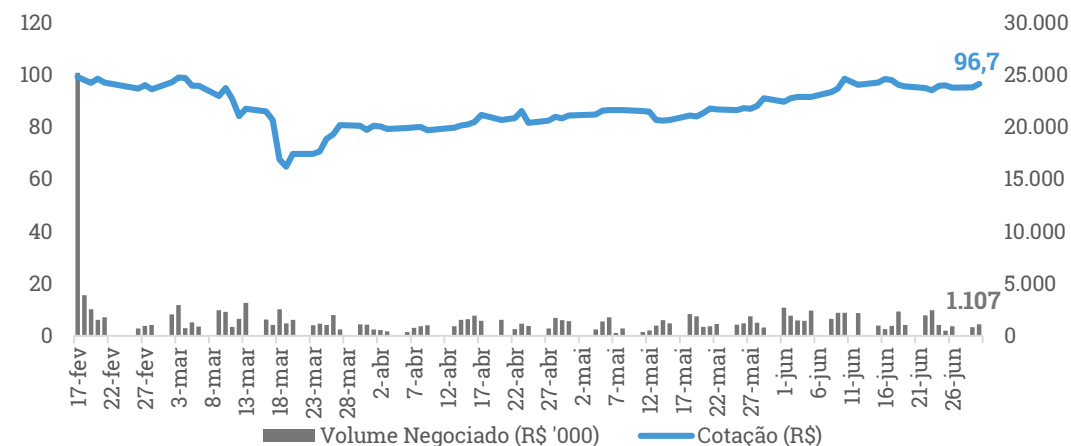
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



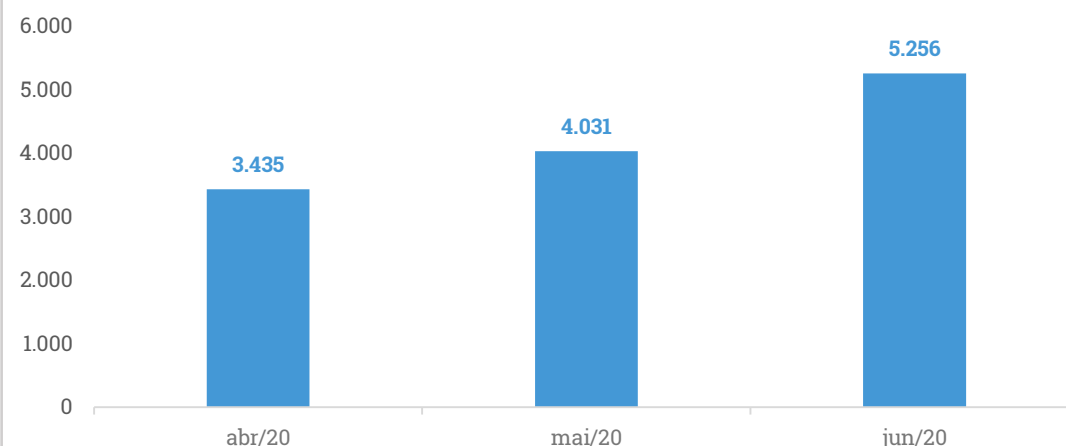
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)*



Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Evolução Número de Cotistas

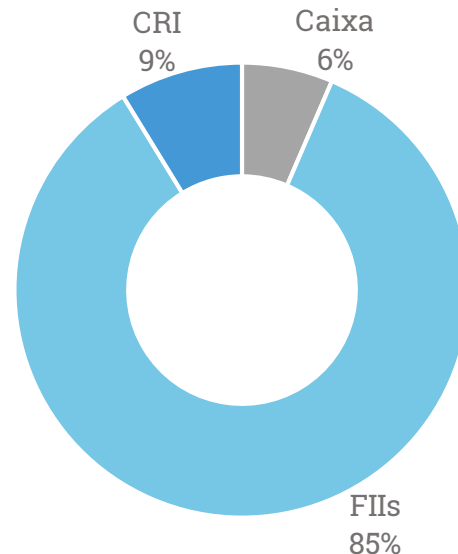


Alocação



Alocação da Carteira

O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, o mesmo pode alocar recursos em outros tipos de investimento como CRIs, que a equipe de gestão entende como ativos defensivos para se ter no portfólio além de ser uma gestão caixa. O fundo iniciou o segundo trimestre com poucas movimentações na carteira, a qual se enquadrava em um perfil mais defensivo frente ao cenário de incerteza derivado do avanço da crise da COVID-19 no Brasil e no mundo. Entretanto, no fim de abril o fundo aproveitou a oportunidade disponibilizada pela saída do ministro Sergio Moro do governo, a qual impactou negativamente de maneira relevante os preços de alguns FIIs, e voltou a girar seu portfólio. Adicionalmente, em AGE no dia 30/04 o XP Selection obteve aprovação dos investimentos em ativos que configuravam conflito de interesses e que antes não poderiam ser investidos. Com isso, o time de gestão ampliou o universo de fundos alvos de investimento e decidiu concentrar esforços na aquisição de fundos de tijolo ao longo dos meses que se seguiram. Maio e junho, portanto, foram meses de intensa movimentação no portfólio com o time realizando algumas posições que estavam em patamares interessantes para ganho de capital e também vendendo parcela da exposição detida em CRIs, visando assim, abrir espaço para novas oportunidades, as quais se concretizaram principalmente no mercado secundário através de ofertas restritas.



Book de FII



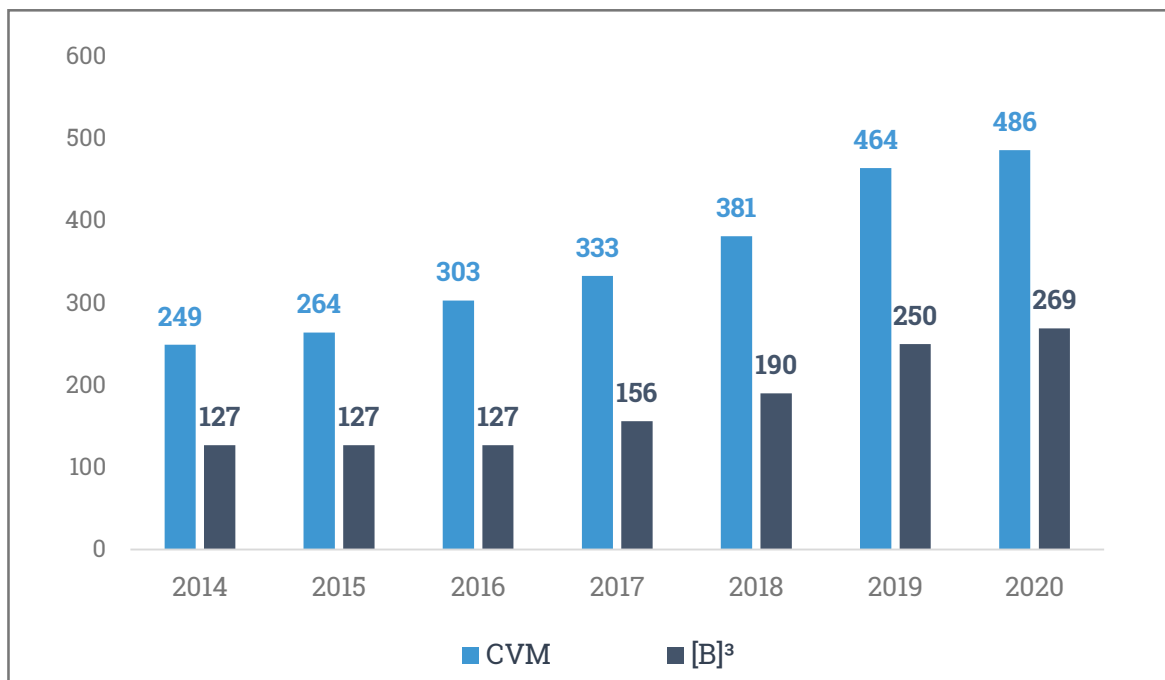
Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

Após um congelamento no número de ofertas no início do segundo trimestre, derivado da incerteza em relação a crise pandêmica estabelecida, as emissões voltaram ao radar dos investidores, com destaque para as “ofertas 476” apresentadas no mês de junho diante do arrefecimento da crise do coronavírus. O Mercado de FIIs encerrou o 1º semestre de 2020 totalizando 486 FIIs registrados na CVM, sendo 269 deles negociados na B3. A indústria de FIIs seguiu a tendência de amadurecimento, somando R\$ 13 bilhões em 37 ofertas.

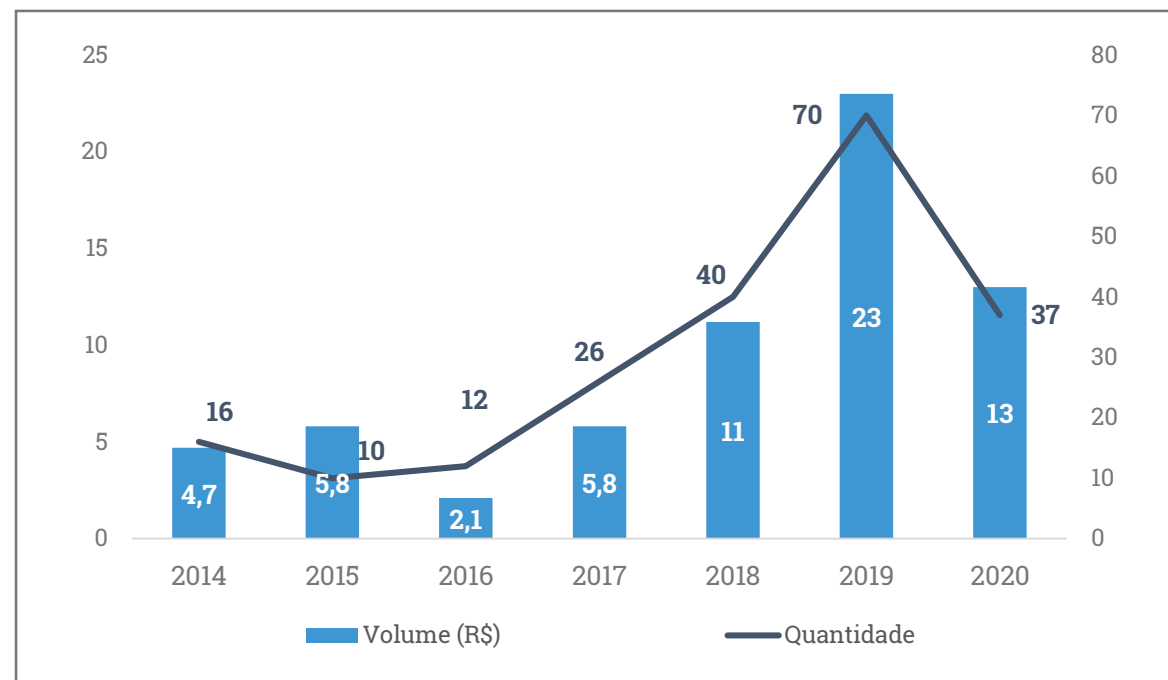
486 fundos registrados na CVM, sendo 269 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 105 Bilhões / R\$ 100 Bilhões na B3



R\$ 13 bilhões em ofertas até junho de 2020

Ofertas 400



[B]³

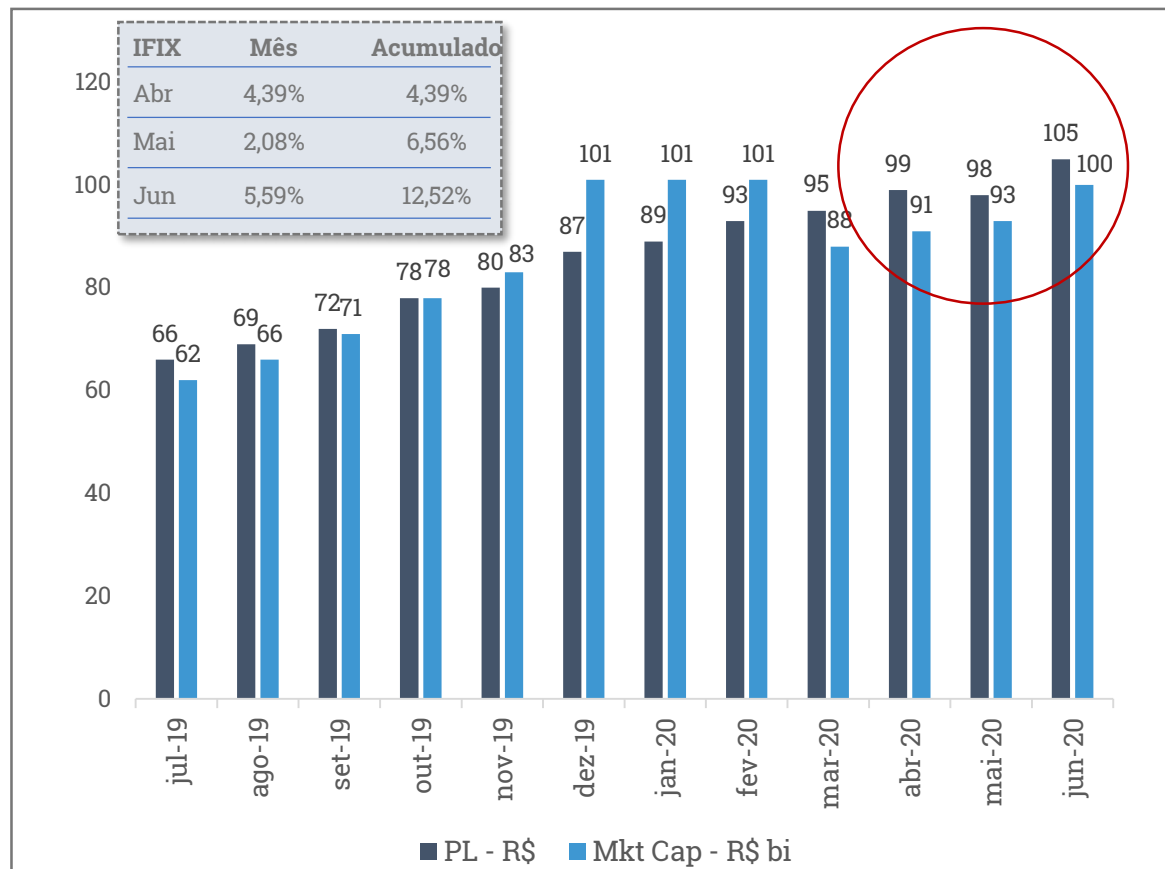
[B]³ e CVM

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

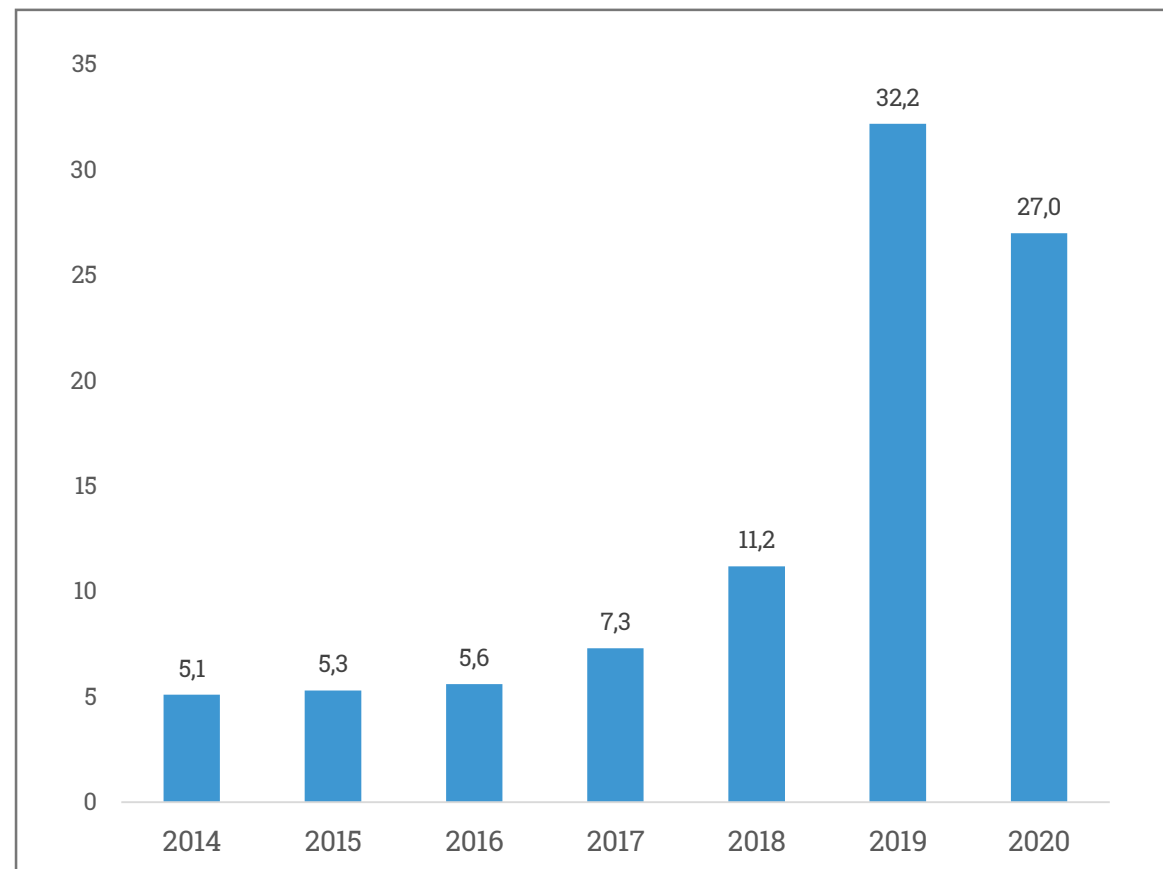
Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

R\$ bilhões



Volume negociado já atingiu R\$ 27 bi em 2020.

R\$ bilhões



[B]³

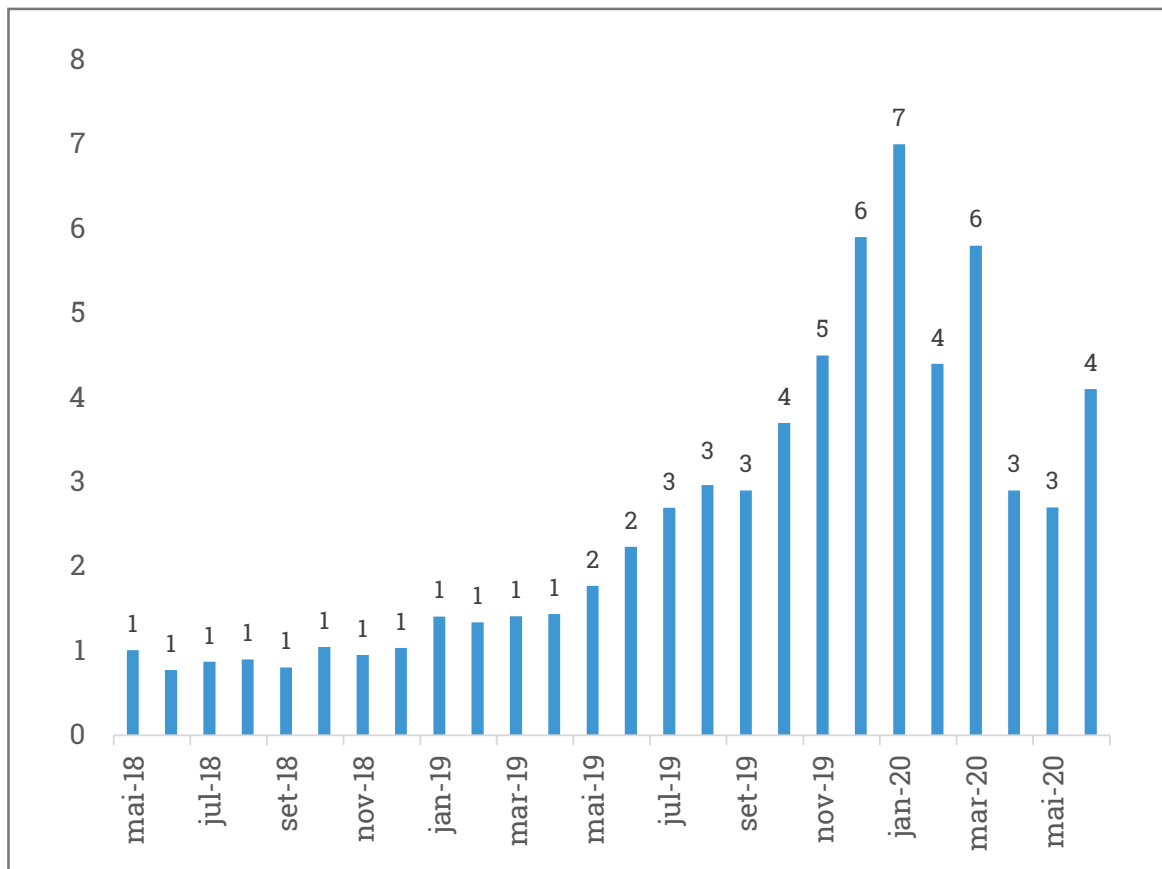
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

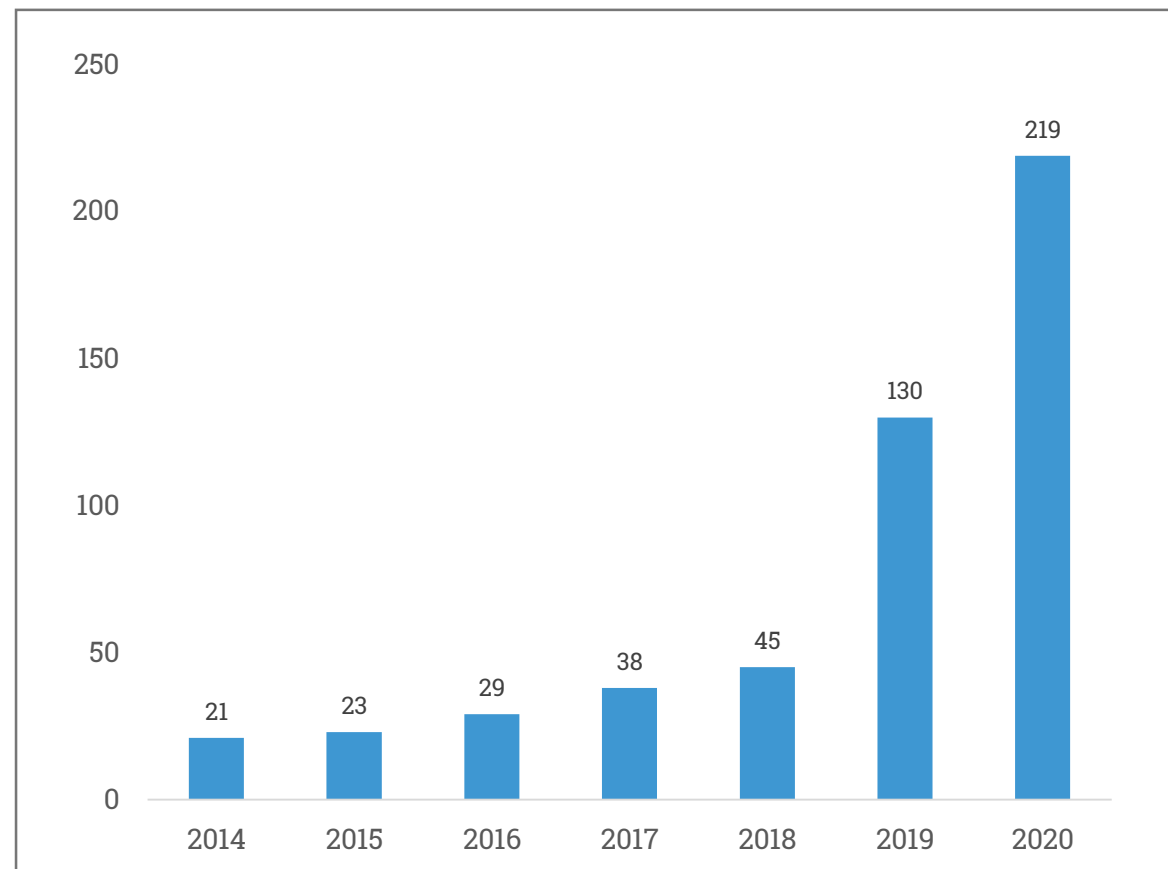
Volume médio mensal negociado

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões



[B]³

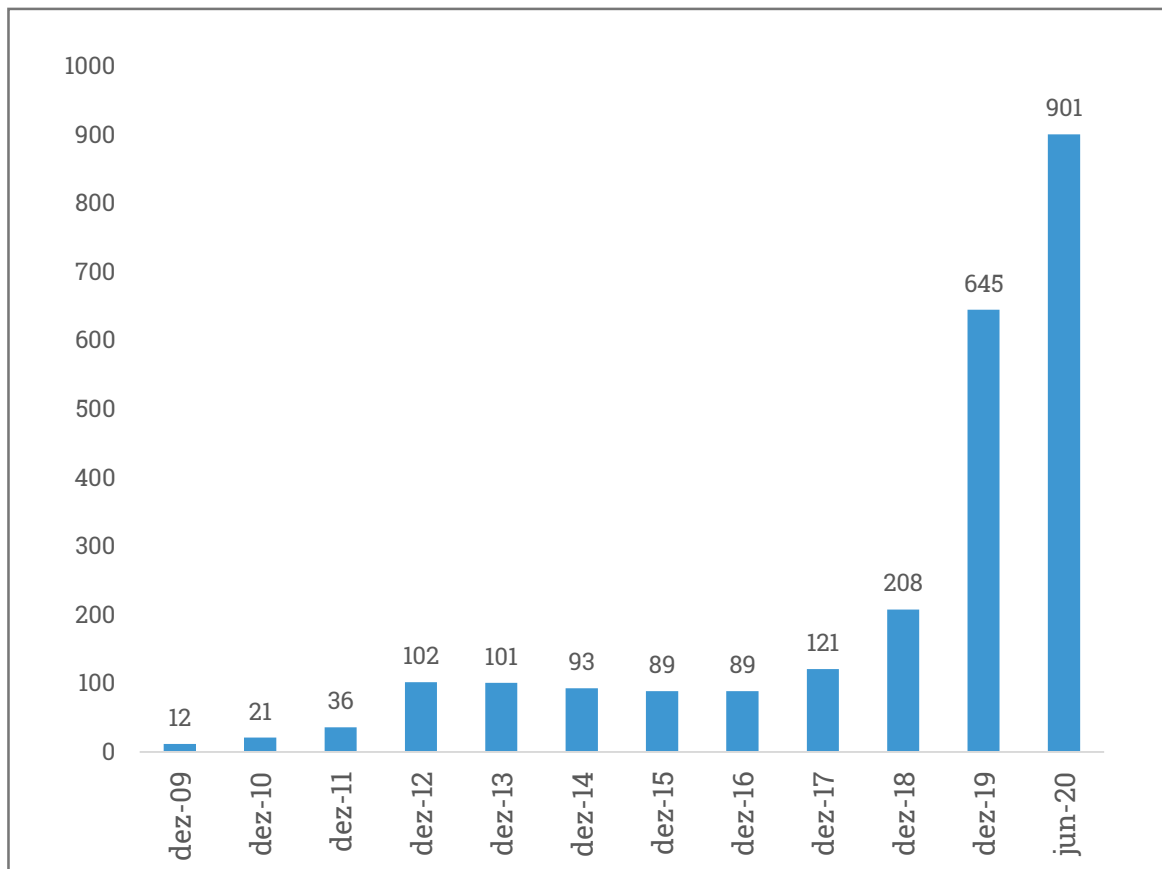
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

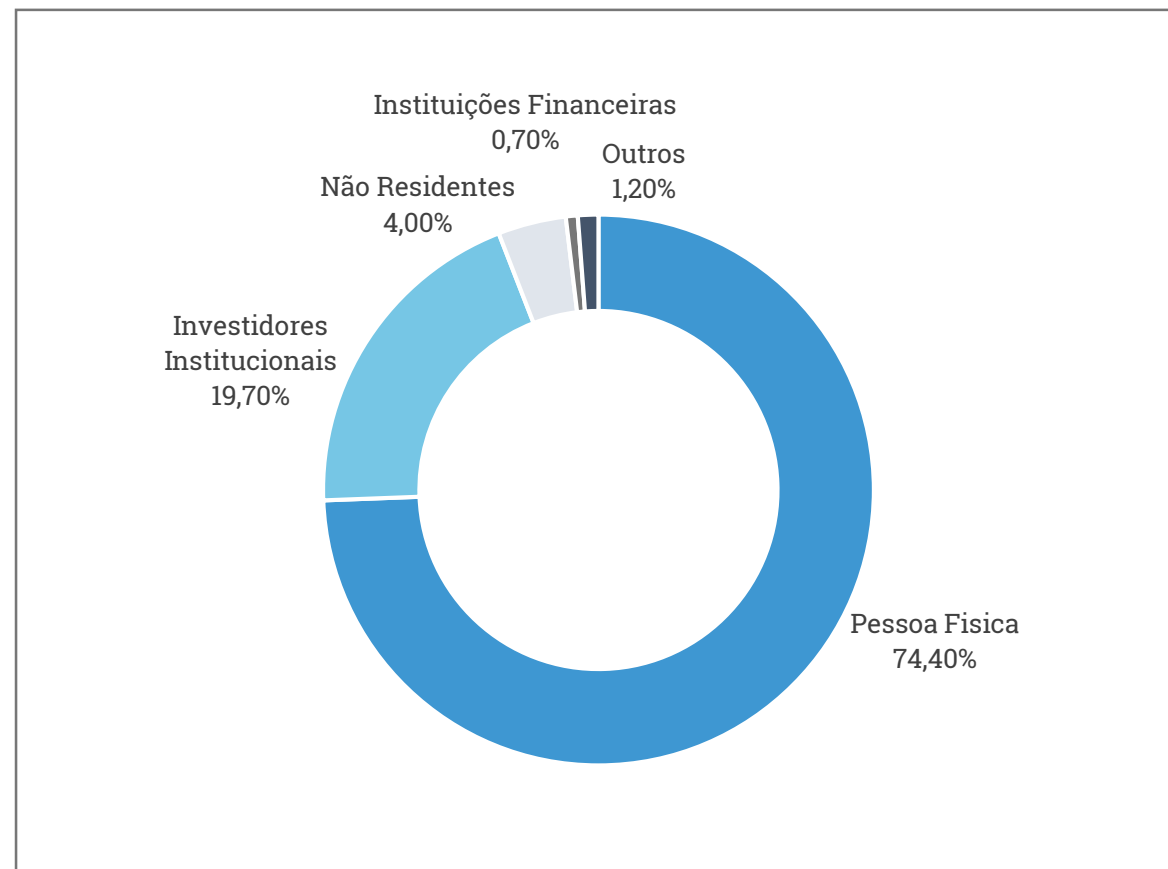
Número de Investidores

Em milhares



[B]³

Tipo de Investidor

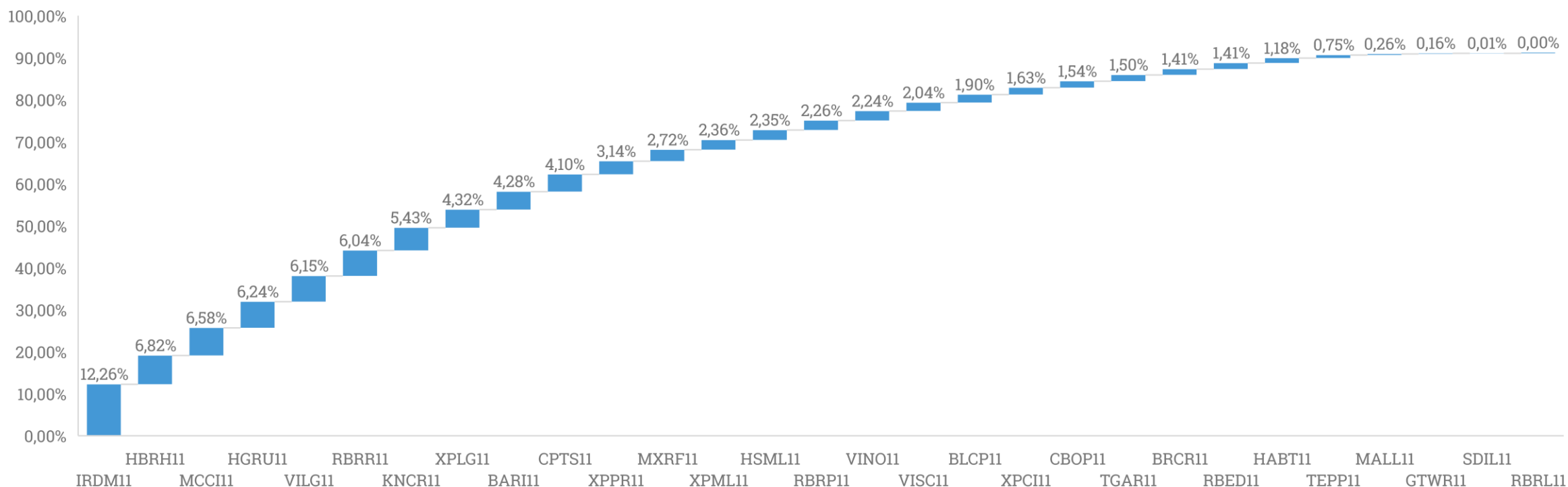


[B]³

Exposição

Percentual da carteira de FIIs

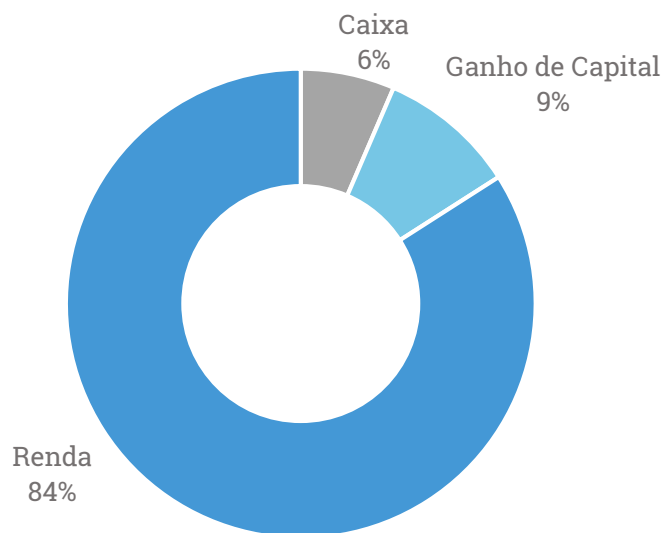
O XP Selection iniciou o trimestre com a carteira de FIIs mais concentrada em fundos de CRIs, os quais na visão do time de gestão se traduziriam em uma melhor proteção de patrimônio do cotista, dada a presença de garantias e boa alocação em riscos de crédito nas operações investidas por esses fundos. Com o arrefecimento da crise da COVID-19, o time de gestão passou a desinvestir alguns ativos para dar espaço à novas oportunidades. A ênfase foi direcionada para a expansão das alocações em ativos de Tijolo que estavam em bons níveis de preço para a aquisição.



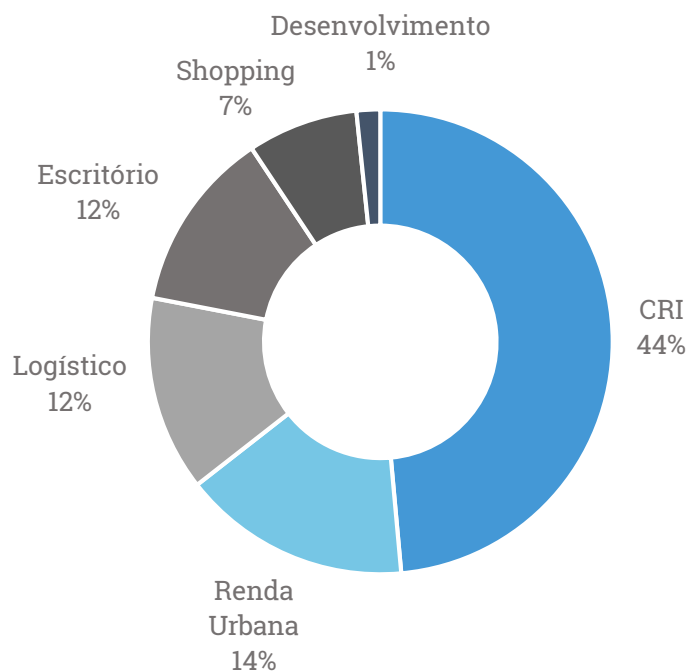
Breakdown do Book

Tese, classe de fundo e meio de alocação

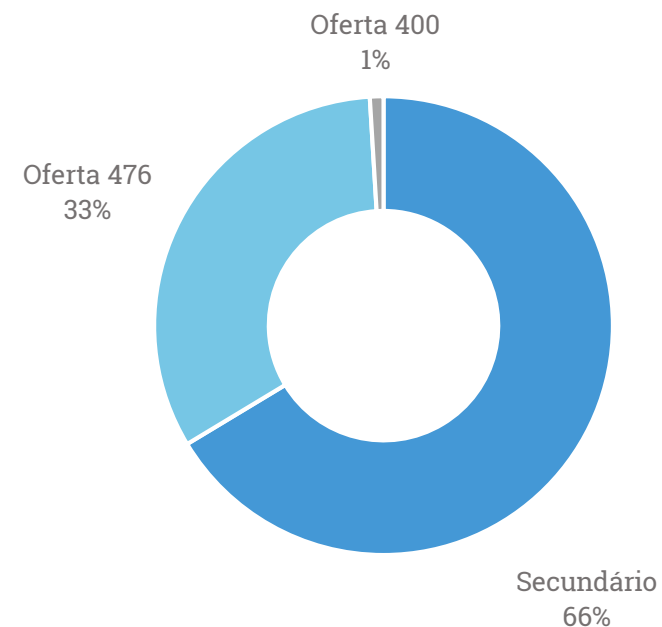
Tese



Classe de FII



Meio de Alocação



Watch List



Watch List

Análise de oportunidades

O time de gestão do XP Selection FoF FII possui uma lista de fundos que são monitorados diariamente. Esse monitoramento faz parte da gestão ativa do fundo na busca por oportunidades no mercado. Quando um FII entra nesta lista, seus dados quantitativos e qualitativos são observados, e quando surge uma oportunidade, o time de gestão busca a melhor forma de alocar os recursos nesses ativos, seja pelo mercado primário ou secundário. Abaixo seguem as classes observadas

CRI

17 fundos

FoF

8 fundos

Escritório

24 fundos

Logístico

13 fundos

Renda Urbana

8 fundos

Shopping

13 fundos

Desenvolvimento

2 fundos

Hotel

1 fundo

Análise das classes de FIIs

Dez-2020

Próximos 6 meses

6 meses em diante

CRI

Os fundos de CRI performaram bem durante a fase mais aguda da crise. Apesar de termos visto algumas renegociações, não houve inadimplência nos CRIs. **Consideramos a classe de fundo mais resiliente no curto prazo em virtude das estruturas de garantidas** envolvidas nos ativos finais. FIIs com maior concentração em CDI devem apresentar menores rendimentos em virtude dos cortes de juros, enquanto FIIs com maior alocação em ativos atrelados ao IGP-M devem entregar melhores rendimentos, em virtude do avanço recente do índice.

O período de estabilização deve continuar em 2021. É possível que aconteçam novas renegociações, porém o time de gestão acredita que não devem ser materiais a ponto de afetar a distribuição de rendimentos desses fundos.

Logístico

Também são **considerados defensivos** pelo time de gestão. As **renegociações de aluguel** ocorridas no segundo trimestre resultaram principalmente em **diferimentos de aluguel**, os quais já estão retornando aos fluxos de recebimentos dos fundos, desta forma, os **rendimentos caminham para atingir os patamares pré-crise**. Também acreditamos na volta de ofertas desses fundo, em parte impulsionadas pela demanda de m² das empresas de e-commerce.

No médio prazo devemos ver a **continuação das ofertas** desses FIIs assim como possíveis pressões nos preços de locação em regiões mais disputadas. Ainda, deve ser analisada a qualidade do inquilino, dos ativos e também dos **Gestores**. O cenário de juros baixos tem gerado um incentivo grande de **novos entrantes** no mercado e estes devem passar por crivos mais rigorosos.

Análise das classes de FIIs

Dez-2020

Próximos 6 meses

6 meses em diante

Renda Urbana

Fundos de Renda Urbana são fundos que possuem em suas carteiras **lojas de supermercado, faculdades e agências bancárias**. No curto prazo o time de gestão entende que, os fundos devem continuar entregando rendimentos parecidos com os atuais, todavia deve ser analisada a natureza dos ativos nesses FIIs. **Fundos de Agência, devem continuar com volatilidade** dado as notícias de negociação de aluguel e devolução de imóveis. Também podemos ver novos entrantes nesse segmento que tem evoluído nos últimos meses.

Após a virada do ano acreditamos em um aumento dos rendimentos dessa classe, principalmente com recuperação do **setor de educação**, que imaginamos já ter a reabertura das unidades de ensino, além do término do período de **diferimento de aluguel** ocorrido em alguns ativos.

Escritório

As possíveis renegociações de contratos em Fundos de escritório **renegociações** ainda permanece no radar dado a maior adoção de Home Office por parte das empresas. No entanto, as discussões em torno de um **equilíbrio entre o trabalho remoto e as atividades em escritório** ancoram as expectativas para esta migração de modelo de trabalho ser mais gradual.

Os fundos que tiverem ativos com vencimentos ou revisionais em 2021 deverão ser analisados com maior atenção. Entendemos que o modelo de Home Office ideal pode ser estabelecido, gerando assim os **choques de demanda** que podem afetar os rendimentos no longo prazo.

Análise das classes de FIIs

Dez-2020

Próximos 6 meses

6 meses em diante

FoF

Essa categoria de fundo é um **reflexo da composição de sua carteira**. No começo da crise aqueles FIIs que tinham em seu patrimônio ativos mais resilientes entregaram melhor resultado. Nos próximos meses acreditamos que os melhores FoFs deverão ser aqueles ainda possuírem **ativos defensivos**, porém estiverem alocando parte do seu capital nas novas emissões de ativos de tijolo que estão saindo a mercado. Devido a pandemia, também entendemos que o ganho de capital oriundo da venda de cotas de FIIs deve ser parte relevante do resultado desses fundos.

Acreditamos que nos meses após o segundo semestre de 2020 aconteça uma estabilização das carteiras desses ativos, cujos resultados serão oriundos das alocações feitas no curto prazo. **Alocações em ativos de tijolo** podem gerar um ganho de capital expressivo para esses fundos impulsionados pela redução da taxa de juros, assim como surgimento de **novas teses de investimento** ainda pouco exploradas no mercado.

Shopping

Uma das classes que deve continuar a ser **afetada no curto prazo**. Com o funcionamento dos **shoppings** em horário restrito e o baixo fluxo de pessoas. Desta forma, esses ativos devem continuar com **receita inferior ao período pré-covid**. Devemos observar uma recuperação gradativa e de longo prazo que afeta tanto o segundo semestre de 2020 como o próximo ano.

No ano de 2021 o time de gestão entende que essa classe de ativos pode ter uma **boa recuperação tanto em suas cotações como em seus resultados**. Conforme as economias forem se recuperando, as medidas de distanciamento social afrouxadas e até a uma vacina para o coronavírus seja produzida em larga escala, o fluxo de pessoas deve retornar aos Shopping Centers. Importante ressaltar que os melhores ativos serão aqueles que conseguirem **preservar seu mix de lojas**, dado que estes foram diretamente afetados pela crise.

Análise das classes de FIIs

Dez-2020

XP Selection

Próximos 6 meses

O XP Selection deve continuar com um **giro de carteira acima da média** nos próximos meses em virtude da realização de resultados de ativos adquiridos no primeiro trimestre e da **necessidade de rebalanceamento** da carteira para realizar **novas alocações**. As alocações devem ocorrer ao longo do segundo semestre em **ofertas primárias** nos ativos Logístico, Escritórios e Renda Urbana, e uma **possível expansão** do portfolio de FIIs de Shoppings, caso o cenário de recuperação desses ativos se torne mais claro. Vale dizer que a concentração em FIIs de CRI segue no mesmo patamar visando a proteção de patrimônio dos investidores.

6 meses em diante

Em 2021 o time de gestão entende que ritmo de giro de carteira deve diminuir a medida que a crise do novo coronavírus apresenta novos sinais de recuperação. O portfolio deve ganhar **maior proporção em ativos de tijolo** bem adquiridos, com potencial ganho de capital de longo prazo. Também há espaço para investimentos de maior horizonte, como no caso de FIIs de desenvolvimento.

Book de CRI



Exposições por Grupo

Ativo	Risco	# Operações	MtM (R\$ MM)	% PL do Fundo	Indexador	Taxa Emissão	Duration (meses)	Status
20B0817201	Prevent Senior	1	12,62	3,50%	IPCA +	4,82%	81,5	Normal
20B0849733	Pulverizado (Creditas – Senior)	1	18,96	5,25%	IPCA +	5,22%	69,8	Normal

Descrição dos CRIs - Creditas

CRI Prevent Senior (20B0817201): o CRI é resultado da securitização de um contrato na modalidade *built to suit* (de 15 anos com a Prevent Senior, empresa líder do setor de planos de saúde individuais e em número de beneficiários acima de 60 anos. O devedor possui excelente risco de crédito, com receitas e lucros líquidos crescentes e dívida líquida negativa. A operação conta uma atrativa taxa de IPCA + 4,8152% e uma robusta estrutura de garantias: (i) Alienação Fiduciária (AF) do imóvel, (ii) CF do contrato de BTS, (iii) Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs, (iv) Fundo Juros equivalente aos juros de onze meses do CRI e (v) Endosso de seguro fiança no valor equivalente a 12 aluguéis mensais, a qual será renovada anualmente.

CRI Creditas (20B0849733): o papel é resultado da securitização de recebíveis cedidos pelo FIDC Creditas Tempus à securitizadora. Os recebíveis são oriundos de empréstimos financeiros das Companhias Hipotecárias com garantia imobiliária (imóveis residenciais dos clientes). A operação conta com as Alienações Fiduciárias (AF) e apólices de seguros dos respectivos imóveis. Adicionalmente, de modo a mitigar o risco da operação, esta foi estruturada em três classes: (i) Sênior, (ii) Mezanino e (iii) Júnior.

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: www.xpasset.com.br/maxirenda/

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 PODERÃO 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 GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.

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

