



# XP Crédito Imobiliário FII

Ticker: XPCI11

---

Relatório Gerencial  
Fevereiro 2026

## Destaques do Mês

**R\$ 0,85**

Rendimento  
Distribuído por Cota

**1,02%**

Yield Mensal

**15,32%**

Yield Anualizado

**119,83%**

do CDI no período\*

Considerando o valor de fechamento da cota no mês com um *gross-up* de 15% de impostos.

## Informações Gerais

**Objetivo do Fundo:** O 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.

<b>Início</b>	12/09/2019
<b>CNPJ</b>	28.516.301/0001-91
<b>Gestor</b>	XP Vista Asset Management Ltda.
<b>Administrador</b>	XP Investimentos CCTVM S.A.
<b>Código B3</b>	XPCI11
<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$776.689.505,09
<b>Quantidade de Cotas</b>	8.701.552
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	R\$ 89,57
<b>Cota de Mercado</b>	R\$ 83,70
<b>ISIN</b>	BRXPCICTF007
<b>Categoria Anbima – Foco de Atuação</b>	FII TVM Gestão Ativa – TVM
<b>Taxa de Administração</b>	1,00% a.a.
<b>Número de Cotistas</b>	79.509
<b>Tributação</b>	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

No cenário internacional, a Suprema Corte dos EUA derrubou as tarifas emergenciais impostas por Donald Trump sob a IEEPA. Em reação, o Presidente dos Estados Unidos Trump anunciou uma nova tarifa global de 15% com base em outra legislação, elevando a incerteza comercial e levando a União Europeia a congelar o acordo comercial firmado com Washington. Ainda nos Estados Unidos, os dados econômicos apresentaram sinais mistos: o relatório JOLTS apontou queda nas vagas em aberto para 6,5 milhões, menor nível desde setembro de 2020, enquanto o *payroll* surpreendeu positivamente com a criação de 130 mil vagas e a taxa de desemprego recuou para 4,3%. No campo da inflação, o CPI de janeiro desacelerou para 2,4% em doze meses, com o núcleo atingindo 2,5%, ao passo que o PCE de dezembro acelerou para 2,9%. Diante desse cenário, o mercado segue projetando que o Fed retome o ciclo de cortes de juros apenas em junho.

No cenário nacional, o Copom manteve em ata o sinal de um ciclo cauteloso de afrouxamento a partir de março, condicionado à evolução do cenário, reforçado por Gabriel Galípolo ao destacar a busca de confiança para iniciar a calibragem. Do lado dos preços, o IPCA-15 de fevereiro registrou alta de 0,84%, acima do consenso devido a choques pontuais, como passagens aéreas e seguros, enquanto o IPCA do mês avançou 0,70%. Na atividade, o IBC-Br fechou 2025 em +2,45% (coerente com PIB de +2,3%). Apesar da perda de fôlego no segundo semestre de 2025, a perspectiva para 2026 é de reaceleração, sustentada pela expansão da renda real, maiores transferências fiscais, efeitos da reforma do IRPF e ampliação do crédito.

A expectativa do mercado brasileiro (divulgada pelo Bacen no Boletim Focus em 20 de março de 2026) para o IPCA 2026 foi majorada para 4,17%, enquanto, para o IGP-M, a projeção avançou para 3,45%. No acumulado de 12 meses, o IPCA fechou em 3,81%, o IGP-M em -2,66% e o INCC-M em 5,83%. A projeção da taxa Selic para o fim de 2026 foi ajustada para 12,50% a.a. No mês, a poupança (um dos principais *fundings* de financiamento imobiliário no país) registrou resgates líquidos de R\$ 6,61 bilhões, ante um resgate líquido de R\$ 8,00 bilhões no mesmo período do ano anterior. Neste tempo, outras estruturas para financiamento imobiliário estão ganhando relevância e se tornando cada vez mais importantes para o setor, como por exemplo, as estruturas de CRIs, colaborando para a expansão dos fundos imobiliários e mitigando o impacto potencial de uma eventual deterioração adicional do fluxo da poupança, que hoje é muito mais limitado para o setor do que foi no passado.


No mercado de FIIs, o IFIX encerrou fevereiro com valorização de 1,32%, renovando sua máxima histórica em 3.991,99 pontos. O principal destaque ficou com os Fundos de Tijolo, que avançaram 1,65%, puxados pelos segmentos de shoppings (+2,20%) e logísticos (+2,16%), que seguem se beneficiando de tendências seculares como o retorno ao trabalho presencial e o crescimento do e-commerce. Os Fundos de Papel subiram 1,22%, mantendo-se como parcela relevante dos portfólios por seu perfil defensivo em um cenário ainda marcado por incertezas, enquanto os Fundos de Fundos e Multiestratégia registraram altas de 1,73% e 0,54%, respectivamente..

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,81 por cota, totalizando R\$ 7,08 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 6,8 milhões. O book de FII teve um resultado de R\$ 0,6 milhão. **O fundo possui uma reserva acumulada de correção monetária para o último dia de fevereiro da ordem de R\$ 2,25 milhões (R\$ 0,25 por cota).**

O fundo adquiriu um novo CRI no mercado primário no volume de R\$ 10 milhões, o CRI Amy II, encerrando o mês com 48 CRIs e 6 FIIs em carteira, totalizando R\$ 762 milhões alocados na estratégia do fundo, além de R\$ 24,3 milhões em ativos de liquidez para custeios de despesas e eventuais oportunidades pontuais de alocação. Maiores detalhes sobre os ativos nas próximas páginas.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto por CRIs de boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por esse motivo, há prêmios implícitos nas taxas dos papéis, o que permite ao Fundo gerar ganho de capital em operações no mercado secundário. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo a geração de retornos recorrentes, e não apenas pontuais, com a equipe de gestão sempre atenta a oportunidades de arbitragem em movimentos de curvas de juros e spreads de crédito.

### Últimos Eventos

<p><b>Planilha de Fundamentos</b></p> <p>Detalhamento dos ativos e histórico de resultados. (ref. Fevereiro/2026)</p> <p>Acesse <a href="#">aqui</a>.</p>	<p><b>Apresentação Trimestral</b></p>  <p>Acesse <a href="#">aqui</a>. (ref. 4T25)</p>	<p><b>Auditoria Anual</b></p> <p>Demonstrações Financeiras (01/24 a 12/24) via Relatório da PwC.</p> <p>Acesse <a href="#">aqui</a>.</p>	<p><b>Regulamento</b></p> <p>Regulamento do XP Crédito Imobiliário - FII</p> <p>Acesse <a href="#">aqui</a>.</p>
---	---	--	--

### Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,85 por cota está programada para 13/03/2026 para os detentores de cotas do Fundo em 27/02/26, representando *yield* anualizado de 12,89% com base na cota de fechamento do mês ou ainda 15,32% considerando um *gross-up* de 15% de impostos. A Equipe de Gestão segue confiante com na estratégia de alocação diversificada, tanto em ativos, quanto em indexadores, e na geração de resultados atrativos e consistentes visando o longo prazo.

Fluxo Financeiro	dez/25	jan/26	fev/26	1S2026	2026
<b>I. Receitas <sup>1</sup></b>	<b>8.742.013</b>	<b>8.137.365</b>	<b>7.625.421</b>	<b>15.762.786</b>	<b>15.762.786</b>
(a) FII	706.605	693.269	661.053	1.354.321	1.354.321
(b) CRI	7.758.020	7.291.258	6.812.982	14.104.240	14.104.240
(c) Liquidez e Outros	277.388	152.838	151.387	304.225	304.225
<b>II. Despesas <sup>2</sup></b>	<b>(692.946)</b>	<b>(629.389)</b>	<b>(543.720)</b>	<b>(1.173.109)</b>	<b>(1.173.109)</b>
(a) Operacionais	(618.870)	(610.991)	(520.008)	(1.130.998)	(1.130.998)
(b) Outras	(74.076)	(18.399)	(23.712)	(42.111)	(42.111)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>8.049.067</b>	<b>7.507.976</b>	<b>7.081.701</b>	<b>14.589.677</b>	<b>14.589.677</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>7.657.366</b>	<b>7.657.366</b>	<b>7.396.319</b>	<b>15.053.685</b>	<b>15.053.685</b>
<b>Valor distribuído por cota (R\$)</b>	<b>0,88</b>	<b>0,88</b>	<b>0,85</b>	<b>1,73</b>	<b>1,73</b>
<b>Resultado Líquido por cota (R\$)</b>	<b>0,93</b>	<b>0,86</b>	<b>0,81</b>	<b>1,68</b>	<b>1,68</b>

(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.

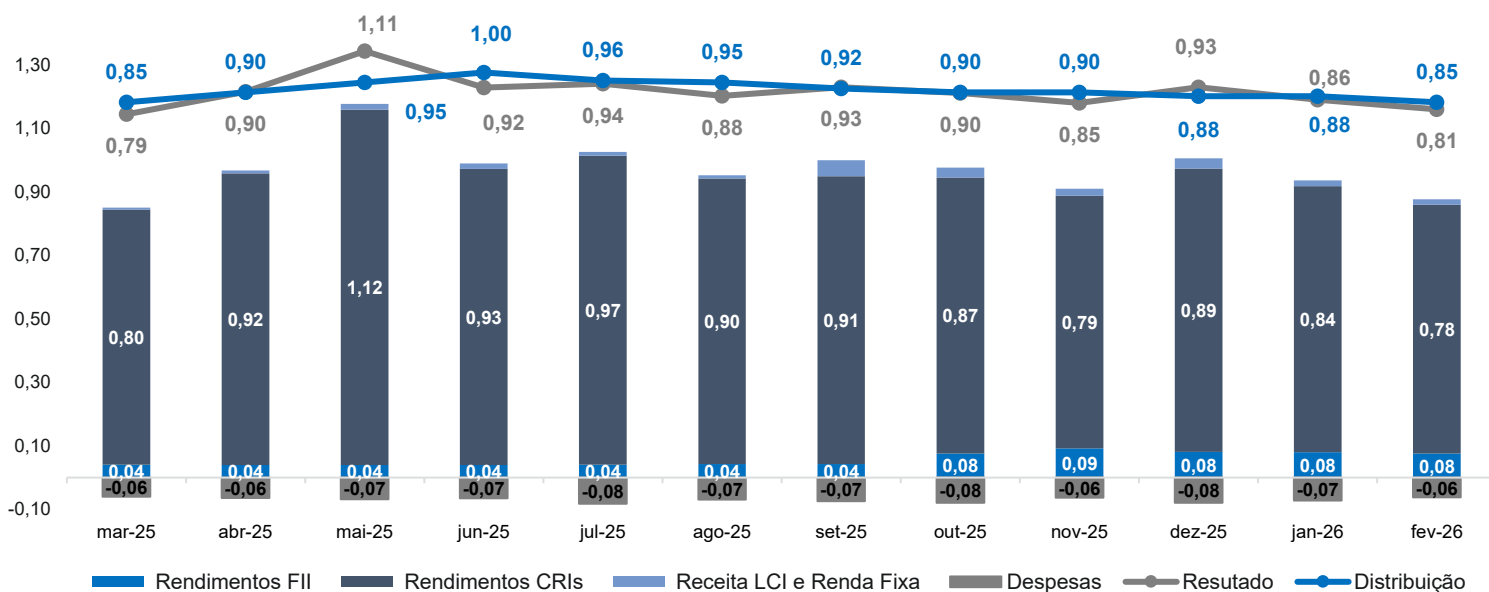
(2) Despesas Outras: considera despesas provisionadas/diferidas além da taxa de Administração

### Rendimentos

Mês	Rendimentos	Cota Fechamento Mercado	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross-up*
fev/26	0,85	83,70	1,02%	12,89%	15,32%
jan/26	0,88	86,18	1,02%	12,97%	15,41%
dez/25	0,88	82,98	1,06%	13,50%	16,04%
nov/25	0,90	81,09	1,11%	14,16%	16,84%
out/25	0,90	83,18	1,08%	13,79%	16,39%
set/25	0,92	84,57	1,09%	13,86%	16,49%
ago/25	0,95	82,46	1,15%	14,74%	17,53%
jul/25	0,96	81,31	1,18%	15,13%	18,00%
jun/25	1,00	81,28	1,23%	15,80%	18,82%
mai/25	0,95	80,02	1,19%	15,21%	18,11%
abr/25	0,90	80,30	1,12%	14,31%	17,02%
fev/26	0,85	83,70	1,02%	12,89%	15,32%

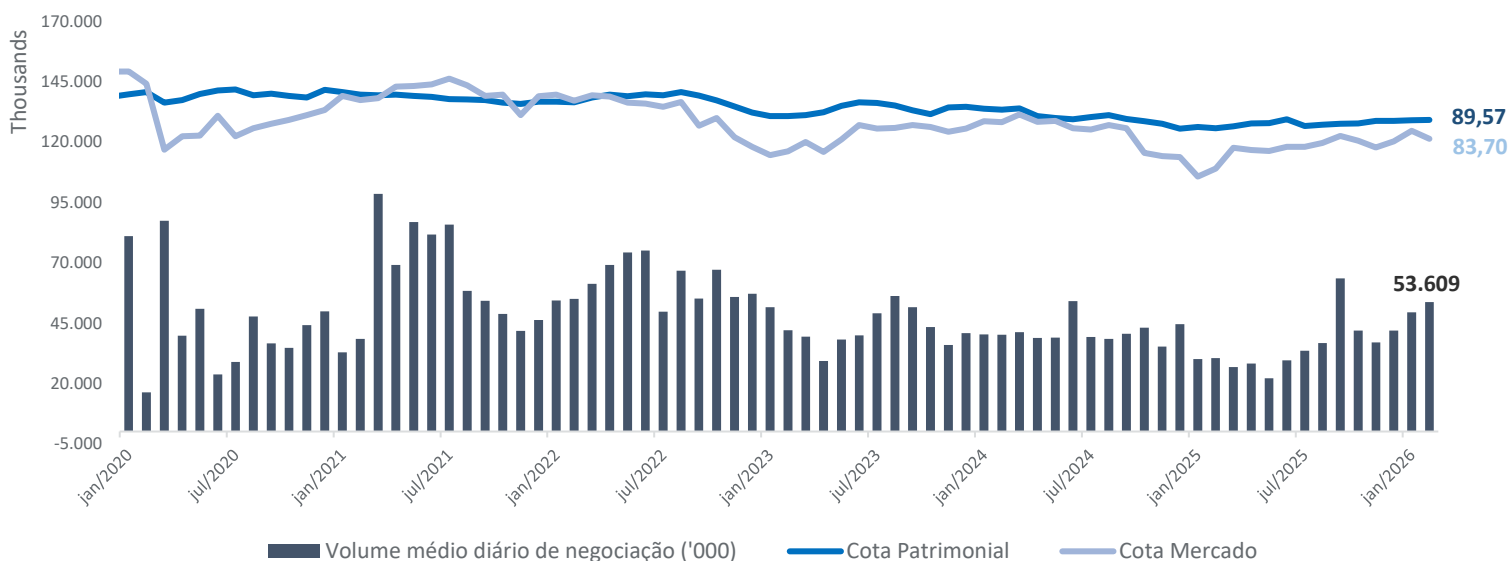
\* Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

### Resultado Financeiro e Distribuição por Cota<sup>1</sup>



(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

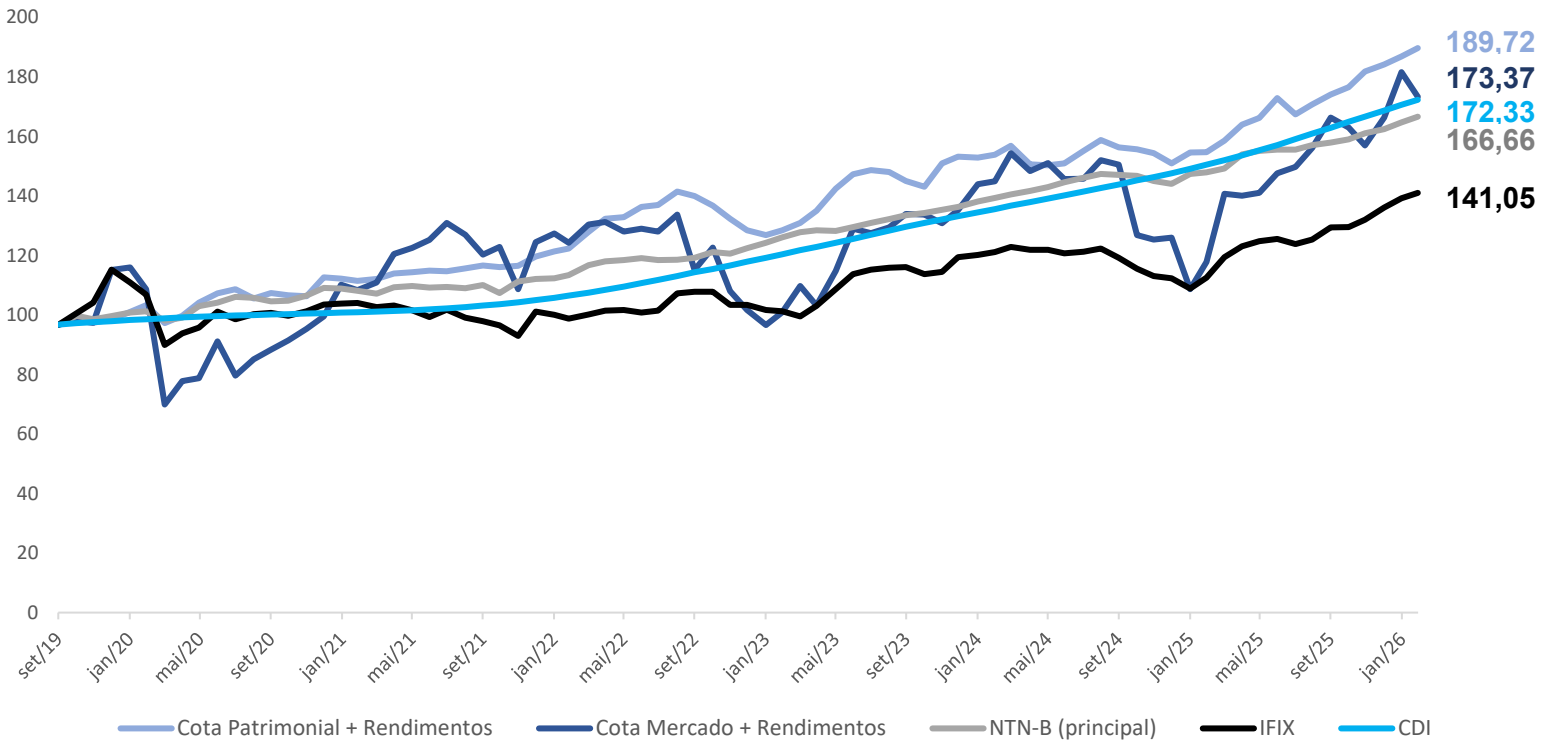
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. No período, ocorreram 92.669 negociações, movimentando um volume de R\$ 53,60 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,97, milhões, e a cotação no mercado secundário encerrou o mês a R\$ 83,70 por cota.

XP Crédito Imobiliário FII	Fev/26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	53.609.476	102.903.596	493.454.543
Número de Negócios	92.669	184.525	1.034.105
Giro (% do total de cotas)	7,37%	14,09%	69,95%
Valor de mercado			R\$728.319.902
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:



(1) 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 15/09/2029), (iii) IFIX e (iv) CDI.

(2) 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

(3) No relatório de outubro/25 a metodologia de cálculo de rentabilidade foi alterada, passando a considerar o reinvestimento dos Rendimentos

Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

### Portfólio

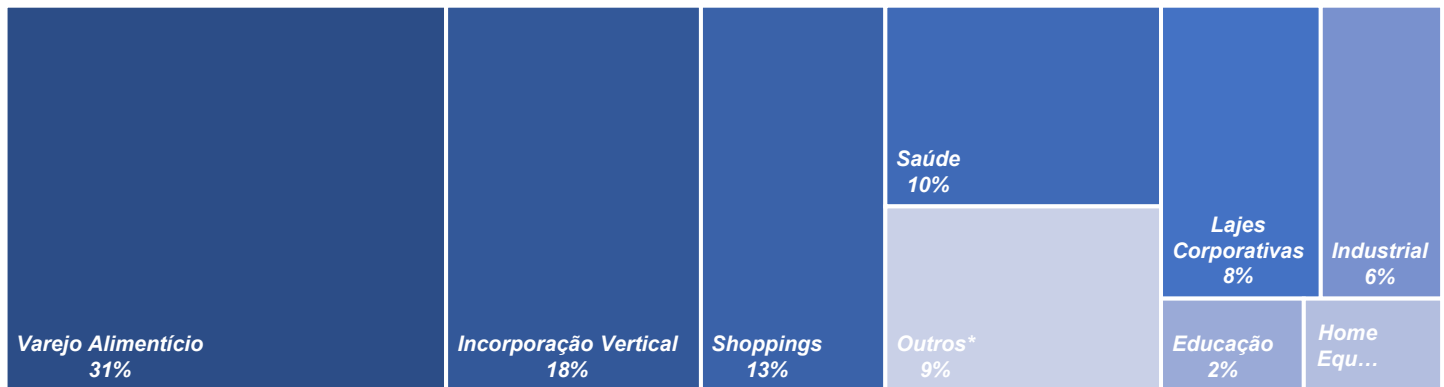
Indexador	Taxa Média Compra (a.a)	Taxa Média MTM (a.a)	% do Book	Deságio cota patrimonial	Cota mercado	Yield IPCA+	Yield CDI+
<b>IPCA +</b>	7,11%	8,03%	88,20%	-10,7%	80,00	10,60%	7,90%
<b>CDI +</b>	3,23%	3,22%	11,80%	-8,5%	82,00	10,06%	6,92%
<b>LTV Médio</b>			<b>50%</b>	-6,2%	84,00	9,52%	5,95%
				-4,0%	86,00	8,99%	4,97%
				-1,8%	88,00	8,45%	3,99%
				0,5%	90,00	7,91%	3,01%
				2,7%	92,00	7,38%	2,03%

## Portfólio

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

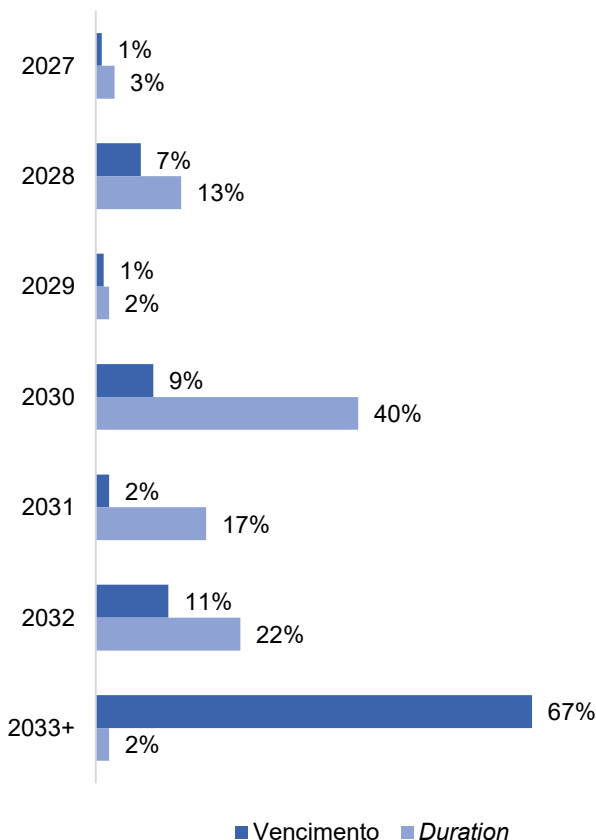


### Setores da Economia (% de Ativos)

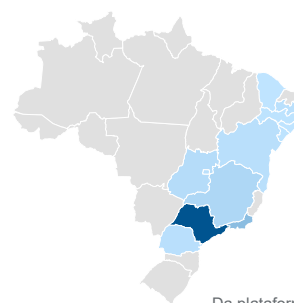
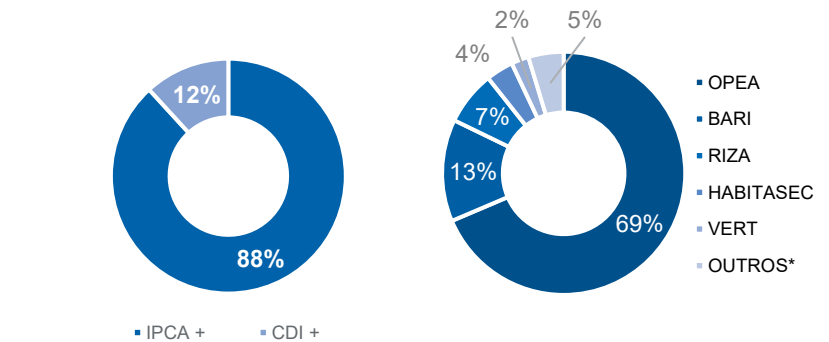


\* Outros, diversificado em Home Equity, Logística e Combustíveis.

### Vencimento e Duration (dos CRIs)



### Concentrações (dos CRIs)



Da plataforma Bing

Região	%
SE	78,41%
NE	11,69%
CO	6,92%
SU	2,67%
NO	0,31%

## Portfólio

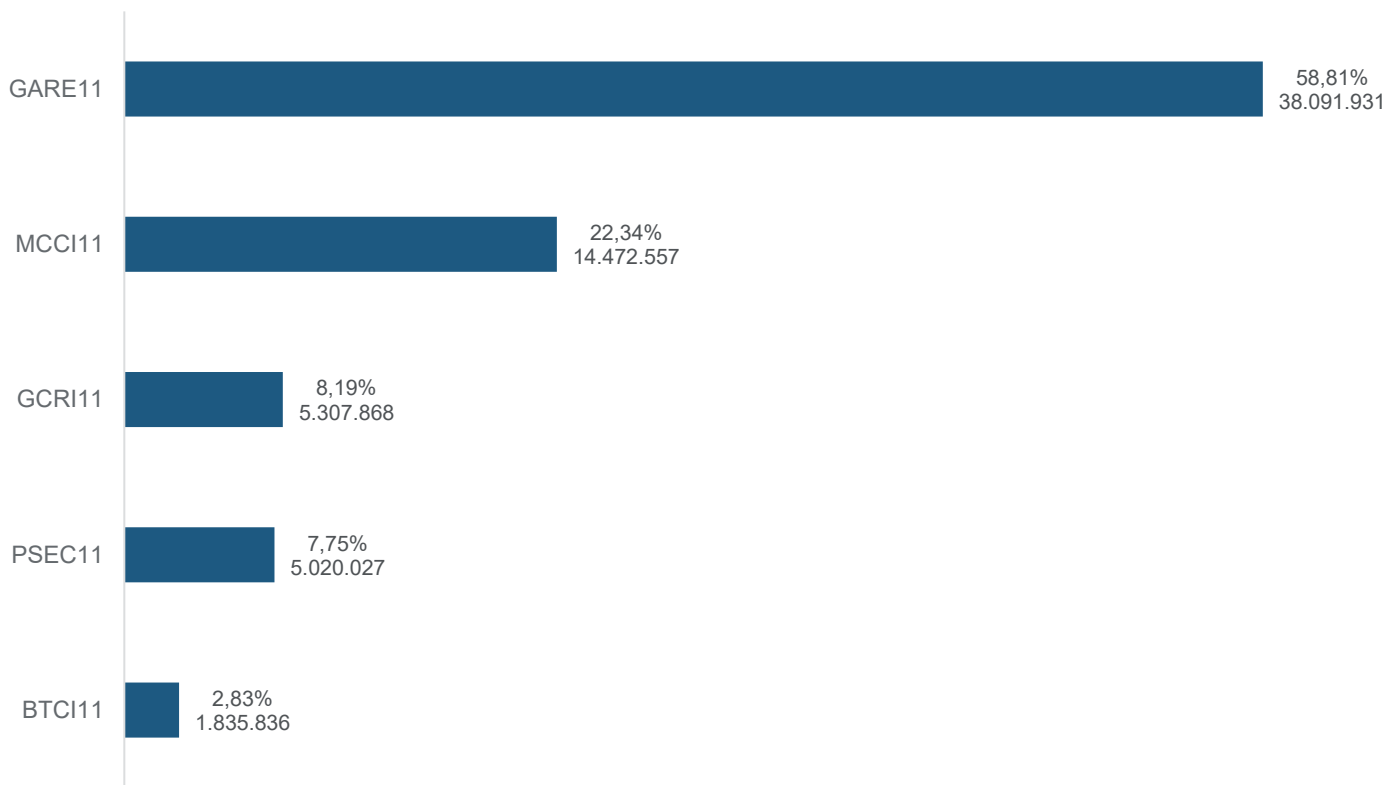
### Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

O foco dos FIIs adquiridos continua sendo em fundos de papel que, na visão da gestão, apresentam maior resiliência, com composição majoritária de papéis high grade e *middle risk*. Seus preços no mercado secundário permitem acessar indiretamente uma carteira mais ampla de CRIs, a preços descontados e com maior diversificação do portfólio.

Conforme mencionado no relatório anterior, o book de FIIs do XPCI representa uma estratégia de alocação tática e otimização de caixa. Durante o mês de fevereiro não houve movimentações relevantes para essa classe de ativo na carteira do Fundo.

A carteira de FIIs totalizou um saldo de **R\$ 64,77 milhões** no mês de fevereiro.

### Exposição (Volume e % dos FIIs)



### Rendimentos (Rentabilidade e Concentração)

Código	Rendimento (R\$/Cota)	DY (a.a)	% PL
GARE11	0,08	12,25%	4,89%
MCCI11	1,00	13,26%	1,86%
GCRI11	0,85	16,39%	0,68%
PSEC11	0,65	13,00%	0,64%
BTCI11	0,09	12,64%	0,24%
<b>Total FII</b>			<b>8,31%</b>

### Book de Crédito

A atuação do time de gestão no mercado secundário manteve-se ativa, seletiva e focada na busca de boas oportunidades de compra e venda. Durante o mês de fevereiro o fundo fez a aquisição de R\$10 milhões do CRI Amy (26B3803595) no mercado primário a taxa de CDI + 2,35%, o papel é lastreado em um imóvel de alto padrão localizados na cidade de São Paulo. O fundo encerrou o mês posicionado a taxas médias de IPCA + 8,03% e CDI + 3,22% a.a e, ainda nesse contexto, o fundo segue com liquidez confortável para aquisições futuras e oportunidades pontuais.

Adicionalmente, o time de gestão segue realizando acompanhamento próximo de cada empresa do atual portfólio e de suas respectivas diretorias financeiras, de forma a monitorar suas condições financeiras e estar preparado para agir de forma antecipada em situações que demandem maior atenção ou diante de eventual deterioração.

Código IF	Emissor	Risco	Série/Emissão	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% PL	Duration (Anos)	Vcto.	Indexador	Taxa de Emissão
20B0817201	OPEA	PREVENT SENIOR I	136/4	66.879	69,33	8,90%	4,69	mar/35	IPCA	5,90%
22E1284935	OPEA	ASSÁI BARZEL	1/24	70.129	57,30	7,35%	3,69	abr/34	IPCA	6,75%
20G0800227	OPEA	GENERAL SHOPPING GSFI	236/1	58.975.742	50,59	6,49%	3,59	jul/32	IPCA	5,00%
22L1314899	OPEA	TECNISA	1/118	50.000	44,64	5,73%	1,90	dez/28	CDI	4,25%
25F8639014	OPEA	JK SQUARE	1/459	40.000	40,28	5,17%	3,57	jun/30	IPCA	9,04%
23F2426912	OPEA	GPA GARE II	1/168	38.018	38,30	4,91%	5,31	jun/38	IPCA	7,25%
23D1515316	OPEA	CSN BTS	1/136	32.000	33,64	4,32%	6,44	abr/42	IPCA	7,84%
19L0882278	RIZA	PPP CANOPUS II	51/4	33.110	30,76	3,95%	4,09	fev/35	IPCA	6,00%
24C1526928	OPEA	SHOPPING METRÔ ITAQUERA	1/286	28.770	29,92	3,84%	5,51	mar/39	IPCA	9,11%
24J2248382	BARI	MATEUS TRX II	1/36	23.607	23,13	2,97%	5,78	out/39	IPCA	6,90%
25J2841095	OPEA	OBA BTS SP	2/507	18.642	19,37	2,49%	6,01	ago/41	IPCA	9,75%
24I2431440	ECOAGRO	FS INFRA	1/2	16.784	15,81	2,03%	2,27	set/32	IPCA	8,95%
19G0228153	HABITASEC	HBR	148/1	39.433	15,28	1,96%	3,89	jul/34	IPCA	6,00%
20C0936929	RIZA	ANIMA	86/4	23.964	15,28	1,96%	1,97	mar/30	IPCA	6,50%
21J0043571	OPEA	GTIS BRAZIL LOGISTICS FII	447/1	25.500	14,02	1,80%	6,08	mar/40	IPCA	5,93%
20B0849733	VERT	CREDITAS	1/19	66.169	13,86	1,78%	3,98	fev/35	IPCA	5,22%
20F0689770	BARI	GPA TRX	82/1	22.728	13,86	1,78%	4,24	jun/35	IPCA	5,75%
24L1853110	BARI	UBERLANDIA REFRESCOS	1/47	10.625	11,14	1,43%	4,03	abr/35	IPCA	7,75%
25L3373552	OPEA	Q2 DIRECIONAL	1/567	10.986	11,10	1,42%	3,95	fev/31	IPCA	10,10%
24B1276213	BARI	LEROY MERLIN TRXF	1/27	10.667	11,06	1,42%	5,52	fev/39	IPCA	7,11%
19L0882479	OPEA	SENDAS ASSAI	282/1	120	10,23	1,31%	4,08	nov/34	IPCA	4,90%
23K2260145	HABITASEC	ECON II	1/38	9.993	10,04	1,29%	0,70	nov/26	CDI	2,00%
26B3803595	OPEA	AMY HL II	1/581	10.000	10,00	1,28%	3,79	fev/31	CDI	2,35%
24I1177541	BARI	MATEUS BTS ILHEUS	1/30	9.032	9,68	1,24%	7,32	out/44	IPCA	7,50%
22G1232724	OPEA	PPP CANOPUS IV	1/19	10.000	9,11	1,17%	4,31	jan/36	IPCA	8,19%
23G2239867	OPEA	OUTLET PREMIUM IMIGRANTES	1/162	7.596	8,65	1,11%	5,06	jul/38	IPCA	9,00%
24I2268708	CANAL	FGR JARDINS BERLIM	1/115	8.996	8,46	1,09%	6,16	set/41	IPCA	9,50%
25J2841065	OPEA	OBA BTS SP	1/507	7.358	7,66	0,98%	6,01	ago/41	IPCA	9,75%
17I0181659	OPEA	PIRELLI	106/1	9.104	7,27	0,93%	3,09	out/32	IPCA	6,59%
20H0695880	BARI	GPA TRX II	85/1	8.791	6,34	0,81%	4,36	ago/35	IPCA	5,00%
24K1682338	OPEA	TENDA PS	2/349	8.900	6,01	0,77%	2,26	nov/30	CDI	2,70%
23H1539646	BARI	ASSÁI BTS	1/21	5.063	5,36	0,69%	6,26	ago/41	IPCA	7,75%
20L0687041	BARI	GPA RBVA	345/1	7.301.510	4,91	0,63%	1,87	dez/29	IPCA	5,30%
25C3830957	BARI	HBR HOTEL W	2/49	5.002	4,82	0,62%	7,66	mar/37	CDI	2,25%
24C1924689	BARI	GPA GARE III	1/32	4.000	4,06	0,52%	5,52	jun/41	IPCA	7,50%
18J0698011	RIZA	PPP CANOPUS I	303/2	820	3,61	0,46%	1,08	mai/28	IPCA	9,00%
13J0119975	BRA	PETROBRAS - PARCELA F	304/1	11	3,58	0,46%	2,95	out/31	IPCA	6,69%
25B2178970	CANAL	EMBRAED CARTEIRA	1/128	5.000	3,46	0,44%	3,31	set/29	CDI	4,00%
23F1508169	OPEA	MRV FLEX	3/161	3.606	3,01	0,39%	4,92	ago/35	IPCA	12,40%
22C0981880	OPEA	AMY	479/1	10.863	2,95	0,38%	0,54	mar/27	CDI	3,00%
20B0850705	VERT	CREDITAS III	2/19	13.693	2,14	0,27%	3,78	fev/35	IPCA	7,27%
15L0542353	OPEA	OBA - SHOPPING LIMEIRA	22/1	40	1,57	0,20%	0,87	dez/27	IPCA	9,67%
21D0453486	OPEA	COGNA	372/1	31	1,39	0,18%	0,70	jul/27	IPCA	6,00%
24E2453531	CANAL	FGR JARDINS GENEBRA	1/100	700	0,71	0,09%	6,02	jun/41	IPCA	9,00%
20J0909894	TRAVESSIA	PPP CANOPUS III	44/1	550	0,53	0,07%	4,45	jan/36	IPCA	6,00%
20F0755573	VERT	CREDITAS II	2/23	614	0,16	0,02%	4,68	jun/40	IPCA	8,90%

694,39

4,24

### Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	69,33	Saúde	- Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha - Cobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira - Alienação Fiduciária com imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ	A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente aliado a robusta estrutura da operação, trazem o conforto necessário ao time de gestão.
22E1284935	Assai Atacadista / Sendas Distribuidora S.A.	57,30	Varejo Alimentício	- Alienação Fiduciária de cotas do FII Barzel, futuro detentor de até 17 imóveis alvo da 1ª Emissão de Cotas do FII Barzel, que serão locados pelo Assai Atacadista.	O CRI conta com lastro de uma Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") representativas de Contratos de Locação Atípicos sendo o locatário a Sendas Distribuidora S.A. ("Assai") e o locador o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Barzel") Conta com garantias de AF de cotas do FII Barzel, detentor de até 17 imóveis que serão locados pelo Assai Atacadista que possui rating AAA(bra) pela Fitch.
20G0800227	General Shoppings e Outlets do Brasil FII	50,59	Shoppings	- Alienação Fiduciária das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.
22L1314899	Tecnisa S.A.	44,64	Incorporação Vertical	- Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou - Alienação Fiduciária de cotas; e/ou - Alienação Fiduciária de imóveis.	A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating BBB+ pela Fitch Ratings.
25F8639014	AENON Empreendimento Imobiliários Ltda.	40,28	Lajes Corporativas	- Cessão Fiduciária das receitas de locação; - Hipoteca em Segundo Grau com conversão em Alienação Fiduciária após a quitação do Itau - Fundo de despesas - Aval Tellus IV Participações - Fundo de Reserva de 1 PMT's de juros - Cash Sweep dos recursos de eventual comercialização das lajes	O CRI é lastreado em laje corporativa das mais altas especificações técnicas e padrão construtivo, em região muito nobre da cidade de São Paulo, a obra foi recém entregue.
23F2426912	Assai Atacadista/ GPA	38,30	Varejo Alimentício	- Alienação Fiduciária de imóveis no total de R\$ 153 milhões (LTV inicial de 73%) - Cessão fiduciária - Endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita)	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo GPA em 4 lojas localizadas em São Paulo, Rio de Janeiro e Goiás. As lojas se encontram operacionais e o contrato atípico é vigente por 15 anos. O Grupo GPA é o maior varejista alimentício da América do Sul, com mais de 700 lojas e quase 40 mil funcionários. A companhia possui rating brC pela Fitch Ratings.
23D1515316	CSN Mineração	33,64	Industrial	- Alienação Fiduciária de imóvel - Fiança Holding CSN	A CSN S.A. é uma companhia listada no Novo Mercado da B3 (CSNA3) e uma das maiores empresas do mercado de siderurgia no país. A CSN possui atualmente rating AAA pela Fitch e confortável posição de caixa frente aos seus vencimentos de curto prazo.
19L0882278	Estado de SP / Canopus Construções	30,76	Incorporação Vertical	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10xResidencial PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avaliada muito capitalizada com sócios internacionais.
24C1526928	Shopping Metrô Itaquera Ltda.	29,92	Shoppings	- Aval - 60% da Cessão Fiduciária dos Recebíveis da 1a Fase do SMI - 60% da Alienação Fiduciária do SMI	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 Poupatepo e Radial Leste. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) Aval; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e (iii) AF.
24J2248382	Grupo Mateus S.A.	23,13	Varejo Alimentício	- Alienação Fiduciária de imóveis - Alienação Fiduciária de quotas - Promessa de Cessão Fiduciária de recebíveis - Cessão Fiduciária de Sobejo - Fiança	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo Mateus em 5 lojas. O Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A companhia possui rating brAAA pela Fitch Ratings.
25J2841095	Oba Hortifruti	19,37	Varejo Alimentício	- Alienação Fiduciária de imóveis - Aval - Cessão fiduciária de recebíveis	Operação estruturada para financiar a aquisição e a realização das obras do imóvel a ser locado pela Oba Hortifruti (contrato Built to Suit) em Rio Claro-SP. Oba Hortifruti é uma das maiores varejistas do Brasil, tendo posição de destaque no mercado de Hortifruti em São Paulo.
24I2431440	FS Bioenergia S.A.	15,81	Combustíveis	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fiança	FS Infra faz parte do Grupo FS Bioenergia que é um grande produtor de etanol a base de milho do Brasil. A operação conta com garantia de cessão fiduciária de recebíveis da FS Bioenergia e fiança. O grupo possui rating AA- (em escala local) pela Fitch Ratings.

### Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0228153	HBR - Decathlon   Pirelli   Tim	15,28	Lajes Corporativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI</li> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%</li> <li>- Fundo de Reserva</li> <li>- Aval da HBR Realty</li> </ul>	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.
20C0936929	Anima Holding S.A.	15,28	Educação	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária 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.br pela Fitch Ratings.
21J0043571	GTIS	14,02	Logística	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária 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
20B0849733	Creditas	13,86	Home Equity	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Critério de elegibilidade da carteira</li> <li>- Alienação Fiduciária das unidades, com LTV médio inferior a 40%</li> <li>- Três tranches de subordinação</li> <li>- Fundo de reserva</li> <li>- Coobrigação da Creditas</li> <li>- Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações</li> </ul>	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.
20F0689770	Assai Atacadista/GPA	13,86	Varejo Alimentício	<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.
24L1853110	Uberlândia Refrescos Ltda.	11,14	Varejo Alimentício	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária do Imóvel objeto de locação do Contrato BTS</li> </ul>	A operação é um contrato de cessão de BTS com a Uberlândia Refrescos, a empresa é uma franqueada da The Coca-Cola Company, que atua na fabricação e distribuição de produtos nas regiões de Uberlândia, Patos de Minas e Uberaba. Seu portfólio conta com mais de 200 produtores de diferentes categorias.
25L3373552	Direcional Engenharia S.A.	11,10	Incorporação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária</li> <li>- Cessão Fiduciária</li> <li>- Coobrigação</li> <li>- Fiança</li> <li>- Aval</li> </ul>	Financiamento de incorporação vertical na cidade de São Paulo. A Construtora Direcional S.A é um importante player no mercado de empreendimentos populares e de médio padrão. Operação com ampla gama de garantias, tal como alienação fiduciária, coobrigação dos sócios e fiança.
24B1276213	Leroy Merlin	11,06	Varejo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária 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.
19L0882479	Assai Atacadista / Sendas Distribuidora S.A.	10,23	Varejo Alimentício	<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 AAA pela Fitch Ratings.
23K2260145	Econ Holding S.A.	10,04	Incorporação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária de participações</li> <li>- Fundo de reserva</li> <li>- Fundo de despesas</li> </ul>	A Econ Holding é um dos maiores players de construção no segmento econômico da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 1 bilhão e margens acima de 30%. A companhia possui ainda robusto landbank superior a R\$ 5 bilhões.
26B3803595	Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda.	10,00	Incorporação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aval</li> <li>- Alienação Fiduciária</li> <li>- Fundo de Reserva</li> <li>- Fundo de Despesas</li> </ul>	Operação para reperfilamento de dívida e aquisição de terrenos pela Amy Engenharia e Empreendimentos, incorporadora de alto padrão em São Paulo. Estrutura da operação conta com garantias robustas de Aval dos sócios e Alienação Fiduciária de Imóvel corporativo triple A na Avenida Faria Lima, além dos fundos de reserva e despesas.
24I1177541	Grupo Mateus S.A.	9,68	Varejo Alimentício	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis</li> <li>- Fiança</li> </ul>	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo Mateus em 1 loja em Ilhéus na Bahia. O Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A companhia possui rating brAAA pela Fitch Ratings.

### Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
22G1232724	Estado de SP / Canopus Construções	9,11	Incorporação Vertical	<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.
23G2239867	OPI Mall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8,65	Shoppings	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Alienação Fiduciária de cotas da SPE (LTV de 49%);</li> <li>-Cessão Fiduciária de 50% do NOI do empreendimento;</li> <li>-Fundo de reserva de 2 PMTs;</li> <li>-Endosso do seguro patrimonial de 50% do empreendimento (após término de obras);</li> <li>-Aval da OPI Mall, César Federman e demais acionistas (até o término de obras)</li> </ul>	O ativo é lastreado em Nota Comercial emitida pela OPI Malls. Os recursos do CRI serão utilizados para construção do empreendimento, localizado na Rodovia Imigrantes, ponto estratégico próximo ao ABC paulista. O CRI contempla ampla estrutura de garantias e taxa de remuneração atrativa.
24I2268708	FGR Incorporações S.A.	8,46	Incorporação Horizontal	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Cessão Fiduciária dos recebíveis e vendas;</li> <li>-Alienação Fiduciária das quotas da SPE;</li> <li>-Alienação Fiduciária de imóveis das casas;</li> <li>-Fiança e coobrigação dos sócios pessoa física;</li> <li>-Fundo de Reserva e Despesas;</li> <li>-FundodeObras.</li> </ul>	Operação estruturada com garantia dos recebíveis do projeto Jardins Berlim, do Grupo FGR – Um dos maiores grupos de loteamento do CO brasileiro, com PL próximo à R\$ 1 bi e 38 anos de história no setor. A entrega prevista é para Dezembro dez/26.
25J2841065	Oba Hortifruti	7,66	Varejo Alimentício	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária de imóveis</li> <li>- Aval</li> <li>- Cessão fiduciária de recebíveis</li> </ul>	Operação estruturada para financiar a aquisição e a realização das obras do imóvel a ser locado pela Oba Hortifruti (contrato Built to Suit) em São Carlos-SP. Oba Hortifruti é uma das maiores varejistas do Brasil, tendo posição de destaque no mercado de Hortifruti em São Paulo.
17I0181659	Pirelli	7,27	Industrial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária 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.
20H0695880	GPA	6,34	Varejo Alimentício	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</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 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\$ 1,75 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.
24K1682338	Tenda Negócios Imobiliários S.A	6,01	Pro Solutio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razão de garantia de 165%</li> <li>- Fundo de Inadimplência de R\$ 15,43 milhões</li> <li>- Fundo de despesas</li> </ul>	O CRI é resultado de securitização da carteira prós soluto da Construtora Tenda. A operação conta com um fundo de inadimplência de R\$ 15,43 milhões e fundo de despesa. A razão de garantia da carteira é de 165%. O grupo possui rating A+ (em escala local) pela S&P Ratings.
23H1539646	Assai Atacadista / Sendas Distribuidora S.A.	5,36	Varejo Alimentício	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária de imóvel</li> <li>- Fundo de reserva</li> <li>- Fundo de juros</li> <li>- Fiança.</li> </ul>	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
20L0687041	GPA	4,91	Varejo Alimentício	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis</li> <li>- Fundo de reserva</li> <li>- Fundo de despesas</li> <li>- Fiança</li> </ul>	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\$ 1,75 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.
25C3830957	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários	4,82	Hoteleiro	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária de Imóvel do W São Paulo Hotel, a ser registrada após quitação do financiamento ao fomento à produção ("Plano Empresário") do empreendimento, sendo a data máxima para registro da garantia em favor do presente CRI até 31/03/2026, prorrogável por mais 90 dias em caso de exigências</li> <li>- Cessão Fiduciária do Sobejo em caso de execução do Hotel W enquanto estiver vigente o Plano Empresário</li> <li>- Alienação Fiduciária de Quotas da SPE HBR 15, detentora do W São Paulo Hotel</li> <li>- Cessão Fiduciária do NOI do W São Paulo Hotel, referente ao percentual detido pela HBR ("CF W")</li> <li>- Fundo de Reserva equivalente a 1 (uma) PMT.</li> </ul>	O ativo é lastreado em uma CCI com destinação em despesas imobiliárias do Hotel W da HBR. O imóvel se encontra em localização privilegiada na Vila Olímpia, Hotel é operado pela Marriot International e conta com robustas garantias e um LTV confortável.
24C1924689	GPA	4,06	Varejo Alimentício	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alienação Fiduciária dos imóveis</li> <li>- Fundo de Reserva</li> <li>- Fundo de Despesas</li> </ul>	Tranche de operação de sale & leaseback, em plano de desmobilização do Grupo Pão de Açúcar. Conta com garantias como alienação fiduciária dos imóveis, fundo de reserva e fundo de despesas.

### Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
13J0119975	Petrobras	3,58	Industrial	- Alienação Fiduciária do imóvel	Empresa estatal e estratégica, com potencial exploratório muito relevante e com preços mais acessíveis. Possui ao final de 2019 posição confortável de caixa e disponibilidades frente às suas obrigações de curto prazo, além de possuir alto acesso a mercado de capitais e bancos, nacionais e internacionais.
25B2178970	Embraed Empresa Brasileira de Edificacoes Ltda.	3,46	Incorporação Vertical	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fundo de Reserva.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A carteira de recebíveis tem folga em relação à PMT do CRI, além disso, a operação também conta com uma Certificadora de Crédito Imobiliário (CCI) para acompanhamento dos fluxos de recebíveis.
23F1508169	MRV Engenharia e Participações	3,01	Pro Soluta	- Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas	Cessão de carteira de compra e venda dos recebíveis da MRV.
22C0981880	Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda.	2,95	Lajes Corporativas	- Alienação Fiduciária de duas lajes do HL Faria Lima - Cessão fiduciária do recebível de uma laje - Aval corporativo e dos sócios.	Grupo fundado em 1980 com amplo know-how de desenvolvimento com histórico de sucesso. Incorporadora com foco em construções de alto padrão em imóveis comerciais e residenciais nas regiões mais nobres de São Paulo
20B0850705	Creditas	2,14	Home Equity	- Critério de elegibilidade da carteira - Alienação Fiduciária das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Coobrigação da Creditas - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
15L0542353	Oba Hortifruti	1,57	Varejo Alimentício	- Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; - Alienação Fiduciária dos imóveis - Cessão fiduciária dos recebíveis - Fiança prestada pela Grupo Fatura de Hortifruti Ltda	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores, margem bruta acima de 40%, Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.
21D0453486	Cogna Educação S.A.	1,39	Educação	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis - Fundo de Reserva e Despesa - Fiança Corporativa	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.
24E2453531	FGR Incorporações S.A.	0,71	Incorporação Horizontal	- Cessão de créditos e estoque/vendas futuras do projeto Jardins Genebra - Aval dos sócios PF - Fundo de Reserva (2 PMTs) - Fundo de Despesas - 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.
20J0909894	Estado de SP / Canopus Construções	0,53	Incorporação Vertical	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
20F0755573	Creditas	0,16	Home Equity	- Critério de elegibilidade da carteira - Alienação Fiduciária das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.

## 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)

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

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