

XP Selection FoF FII

3º Trimestre de 2020



asset
management

The background of the slide is a composite image. On the right side, there is a low-angle shot of a modern skyscraper with a glass facade, showing multiple floors and a dark structural frame. On the left side, there is a dark blue background with a pattern of thin, parallel white and light blue lines that create a sense of depth and movement, resembling a stylized architectural or digital pattern.

Carta do Gestor e Destques do Trimestre

Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2020

No terceiro trimestre pudemos observar o retorno da influência dos dados sobre a pandemia no comportamento dos mercados globais. Algo que vinha se tornando um efeito secundário no início do trimestre, passou a ser a principal fonte de volatilidade conforme a nova onda de contágio nas economias que afrouxaram as medidas de isolamento social. Na medida que os hospitais começaram a lotar novamente a possibilidade de novas restrições nas mais relevantes economias e o consequente impacto na recuperação econômica voltou ao radar dos investidores. O Brasil seguiu tendo um quadro estável com queda marginal no nível de contaminação. Em relação ao lado político brasileiro mais uma vez a gestão fiscal do atual governo dominou os debates, permaneceram nos holofotes as discussões entre equipe econômica e outras áreas do governo sobre o Orçamento de 2021 e consequentemente possíveis alterações à Emenda Constitucional do Teto dos Gastos Públicos, visando tornar viável um novo programa social federal, o qual substituiria o auxílio emergencial de maneira permanente. Após tentativas frustradas de propostas para o tema, como o uso dos recursos dos precatórios, que sofreram muitas críticas do mercado, o governo se viu obrigado a retornar aos estudos visando encontrar outras fontes de recursos, e com isso, a definição do novo programa ficou para 2021. Além disso, o Comitê de Política Monetária (Copom) optou por reduzir a taxa básica de juros (taxa SELIC) em 25 bps¹ durante o trimestre, para 2,00% a.a.

No mercado de FIIs após recuperação no período anterior, o IFIX voltou a apresentar rentabilidade negativa no terceiro trimestre, queda de -0,41%, atrelada principalmente ao desempenho de julho onde o índice teve uma depreciação de -2,61%. Nossa crença é que esta ocorreu em virtude das ofertas de fundos imobiliários que vieram a mercado com descontos relevantes frente ao preço de tela. Apenas em julho foram registradas 7 ofertas públicas nos termos da instrução CVM 400 no total de R\$ 3,2 bilhões, volume 180% maior que o mês junho, indicando a retomada das emissões. A B3 confirmou que o número de investidores pessoa física em FIIs alcançou a marca de 1 milhão em agosto e a disputa por capital destes investidores segue acirrada. Vale mencionar ainda, que setembro foi marcado pela revisão da metodologia do índice, a qual dentre outros fatores melhorou a liquidez média dos papéis que o compõem, retirando aqueles FIIs que não possuem presença acima de 95 nos pregões. O índice passou a ser composto por 81 fundos, dentre eles o XPSF11.

O XP Selection conseguiu apresentar uma consistência em realizar ganhos expressivos de capital em movimentos da carteira em cima das ofertas “follow-ons” de fundos imobiliários, as quais vem ocorrendo em todos os segmentos, mantendo a qualidade de ativos. Ainda, novos fundos estão sendo lançados, e estes também oferecem uma rentabilidade acima da média em busca de investidores, o que vem permitindo com que o XPSF otimize a linha de rendimentos em suas receitas, em busca de um giro menor de carteira para entregar o mesmo resultado apresentado nos últimos meses. Desta forma, o XP Selection distribuiu mensalmente um rendimento de R\$ 0,70 por cota ao longo do trimestre. Acreditamos que a **3ª emissão de cotas** do XPSF deve acelerar muito esse processo, trazendo mais robustez à esta distribuição. Por fim, o gestor agradece a confiança dos cotistas no Fundo e no time de gestão.

Destaques do 3º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **2,16**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **2,10**/Cota
- Aplicação em 30 FIIs em um total de R\$ **325,69** milhões, com *dividend yield* ponderado de **7,51%** anualizado no fechamento de junho, contra um dividend yield do IFIX de **6,24%**.
- Aplicação em 1 CRI em um total de R\$ **8,75** milhões a valor de mercado. Continuação do processo de desinvestimento em CRIs para aplicação em FIIs

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	3T20	2020	12 meses
Receitas¹	11.519.112	25.191.718	28.111.742
Rendimentos – FII	4.504.221	9.603.193	10.207.403
Ganhos de Capital – FII	6.504.887	12.092.165	14.371.897
Rendimentos – CRI	462.131	1.325.186	1.325.186
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	47.873	2.171.174	2.207.257
Despesas²	-4.295.765	-7.128.701	-7.775.828
Despesas Operacionais	-3.172.653	-4.699.000	-4.837.630
IR Sobre Receita Financeira	-11.010	-477.214	-484.047
IR Sobre Ganho de Capital	-1.112.102	-1.952.487	-2.454.152
Resultado	7.223.346	18.063.016	20.335.914
Rendimento distribuído	7.035.000	18.832.250	19.942.250
Distribuição média por cota	0,70	0,68	0,82

(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.

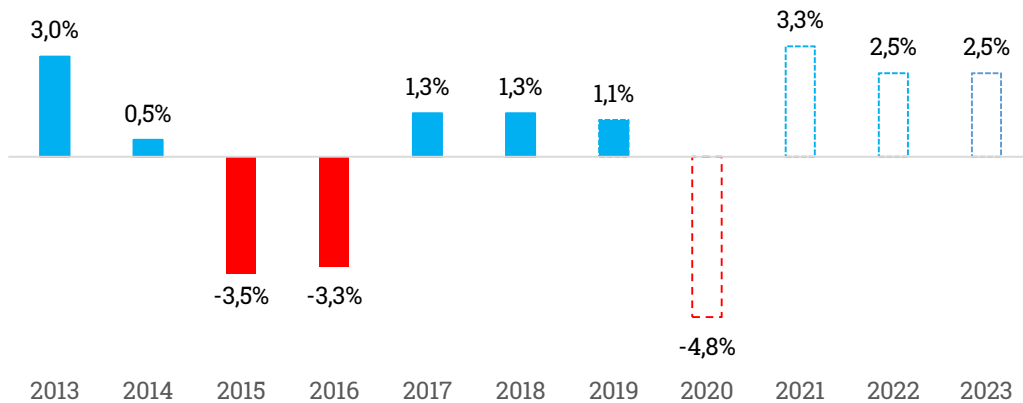
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: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



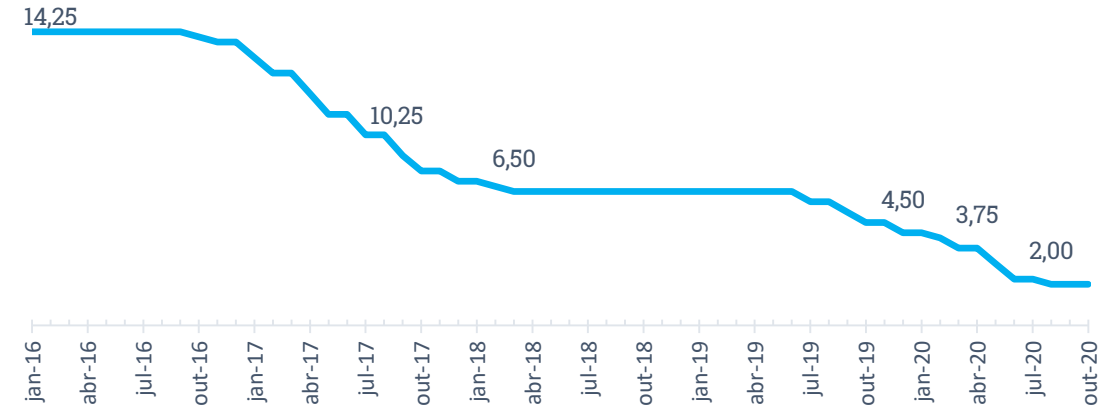
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão no começo deste ano. Ao longo do 3T20, a economia brasileira apresentou uma recuperação importante, através de uma reabertura acelerada das atividades comerciais, apesar da consequente instabilidade no controle da pandemia, que levou a uma revisão da expectativa de retração deste ano para -4,7% (em comparação aos -5,7% no 2T20). Neste momento há um debate em torno dos programas de auxílio emergencial de renda, com a defesa que foram fundamentais para a rápida retomada econômica, e portanto deveriam ainda ser mantidos, e de outro lado a preocupação das consequências fiscais de tais programas, que envolvem riscos até ao controle do “Teto de Gastos”, pela ausência de contrapartidas para o equilíbrio das contas. Por fim, no cenário internacional, a apuração de votos nos EUA apontou para a vitória do democrata Joe Biden (ritos eleitorais ainda não concluídos), com riscos de judicialização do processo eleitoral. Com a vitória de Biden esperamos uma maior volatilidade do mercado diante das incertezas das novas políticas a serem adotadas para a economia. Vale citar ainda outras preocupações externas como a segunda onda do COVID-19 na Europa ou mesmo a instável política externa da China.

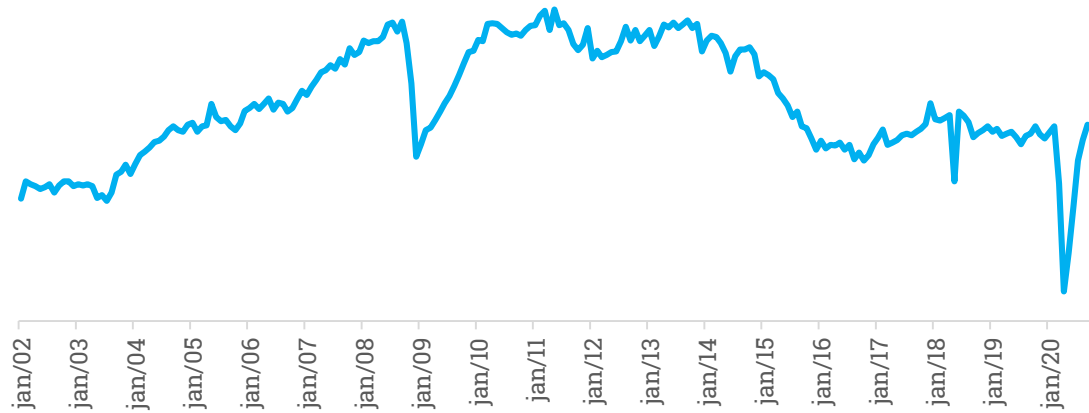
Meta Selic – Histórico²



Desde o início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) tem mantido a Selic no patamar de 2,0% a.a., com o COPOM reportando que a pressão inflacionária observada nos últimos meses é um choque temporário e indicando que o comitê não pretende reduzir o grau de estímulo monetário desde que: (i) as projeções de inflação sigam abaixo das metas estabelecidas, o regime fiscal não seja alterado (ii) e (iii) as expectativas de inflação de longo prazo permaneçam ancoradas. Em nossa visão a principal ameaça é o risco fiscal, e uma eventual expansão dos gastos públicos para acomodar um novo programa de transferência de renda, o que poderá forçar o COPOM a rever a política monetária antes de meados de 2021, quando se espera (segundo o Focus) que a SELIC volte a ser elevada. Para o setor imobiliário, este patamar de juros representa uma janela importante para investimentos, sendo este setor um dos mais resilientes nesta crise, com elevada expansão, a tal ponto de começar a surgir gargalos de fornecimento de matéria-prima, como aço, no curto prazo.

Cenário Macroeconômico (02/03)

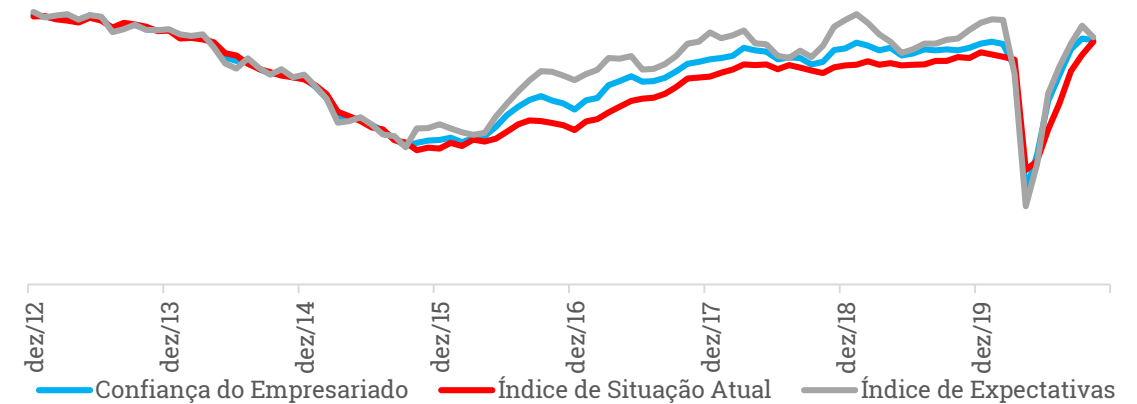
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial segue se recuperando desde as quedas drásticas de março e abril deste ano. Em setembro de 2020 o indicador apresentou expansão de 2,6% em relação ao mês anterior, fazendo com que o nível atual do índice superasse (em 0,2%) o observado antes do início da pandemia, em fevereiro de 2020.

Há uma grande expectativa para a obtenção de uma solução definitiva para a pandemia (descoberta de medicamentos e/ou vacinas eficazes bem como seu acesso para toda população), mas a indústria no geral já se movimentou para se adaptar dentro deste cenário de incertezas, o que tem contribuído para a melhora relevante da produção industrial.

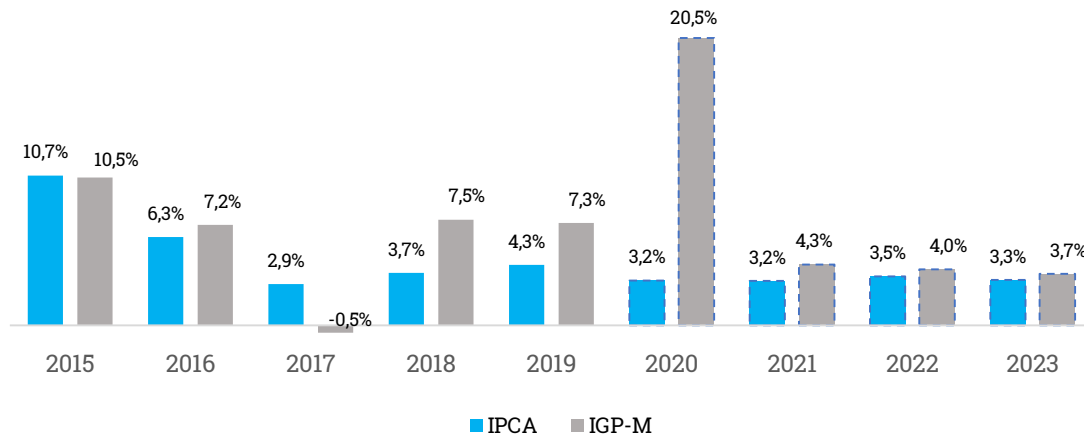
Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



A inesperada situação de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19 havia invertido severamente a expectativa do empresário, que no final de 2019 tinha alcançado patamares elevados. 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 as medidas de auxílio feitas pelo Governo e Banco Central que permitiram a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), as expectativas dos empresários passaram a se recuperar de maneira expressiva, e em setembro de 2020 o índice de Confiança do Empresariado retomou ao patamar anterior a pandemia.

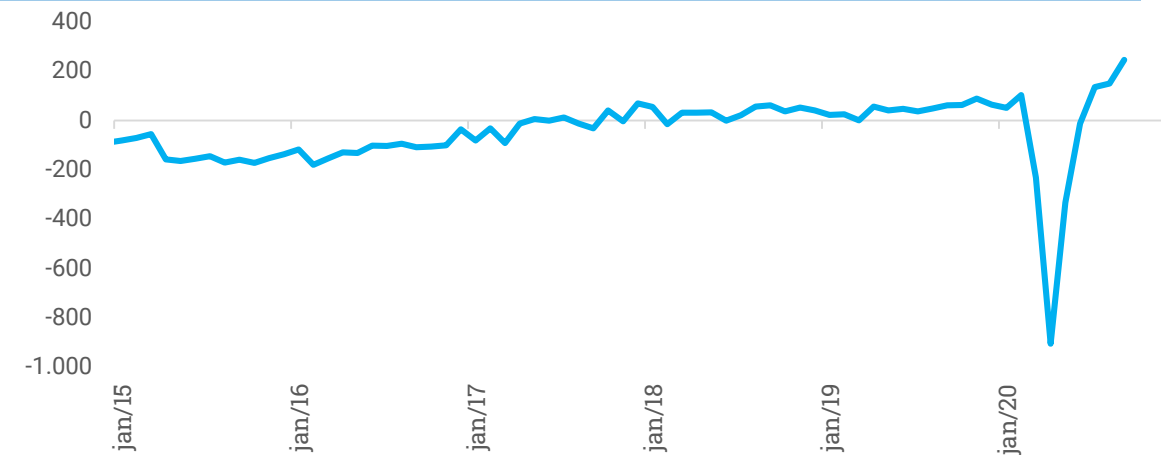
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



Segundo o Focus a expectativa para o IPCA de 2020 é de 3,2% enquanto o IGP-M está previsto para fechar o ano com 21% de variação. Essa grande diferença entre os indicadores de inflação tem algumas explicações, mas envolve principalmente a composição das cestas de produtos. Enquanto o IPCA é composto pela variação de preços de 9 categorias de produtos, relacionados ao hábito de consumo da população, o IGP-M é composto, além de preços aos consumidores, pela variação de preços de matérias-primas, insumos para construção, *commodities* agrícolas e minério de ferro, dentre outros. Neste ano, além do forte choque inflacionário nos produtos agrícolas, tivemos uma grande desvalorização cambial do real frente ao dólar, fazendo com que os produtos com preços correlacionados ao dólar, e que são componentes importantes na cesta do IGP-M, tivessem grandes elevações de preço, gerando essa distorção entre indicadores. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, isso pode representar incrementos importantes no valor locatício, mas ao mesmo tempo requer gerenciar o descontentamento na ponta do locatário quando o índice dispara neste nível observado no IGP-M.

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal) ²



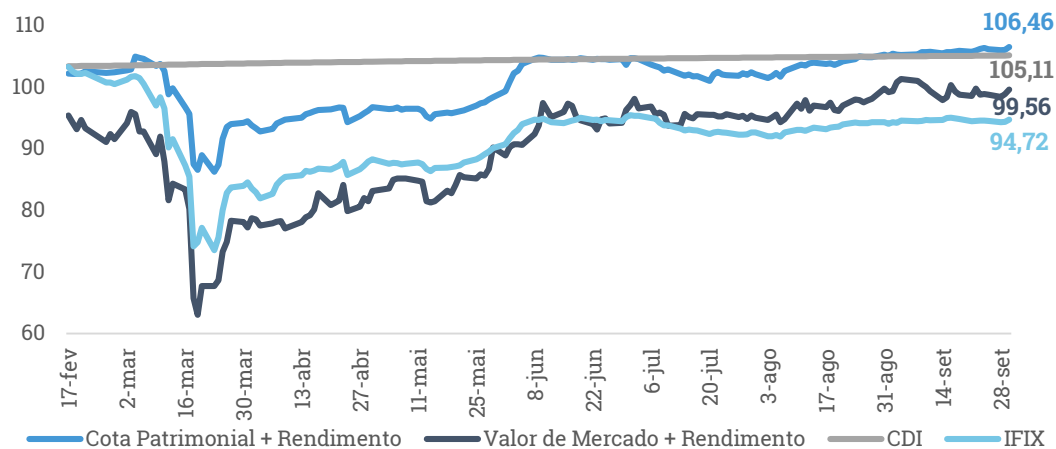
Os dados do Caged apontaram que em setembro de 2020 tivemos a criação líquida de 313 mil vagas de empregos formais. Esse foi o terceiro mês consecutivo de geração líquida de vagas. Entre março e junho, a economia diminuiu 1,4 milhão de vagas, e criou 534 mil desde então. Neste mês tivemos a criação de vagas em praticamente todos os setores da economia, com destaque para a indústria como principal criadora de postos de trabalho, mas também para a retomada de empregos nos serviços e no comércio. Além disso, em todas as unidades da federação foi observado um saldo positivo na geração de empregos. Segundo o ministro Paulo Guedes, este resultado do indicador reforça a recuperação em “V” da economia, ou seja, da mesma forma que a queda foi acentuada e acelerada, a recuperação tende a seguir os mesmos parâmetros. No entanto, vale ressaltar, que a retomada ainda é desigual entre os setores e a persistência do governo no ajuste fiscal em 2021 é muito importante para plena recuperação da economia.

Performance do Fundo

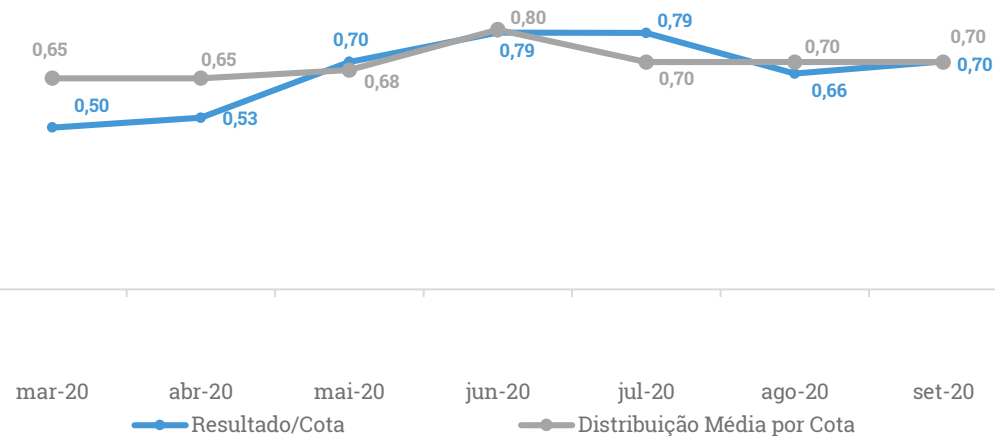


Performance do Fundo

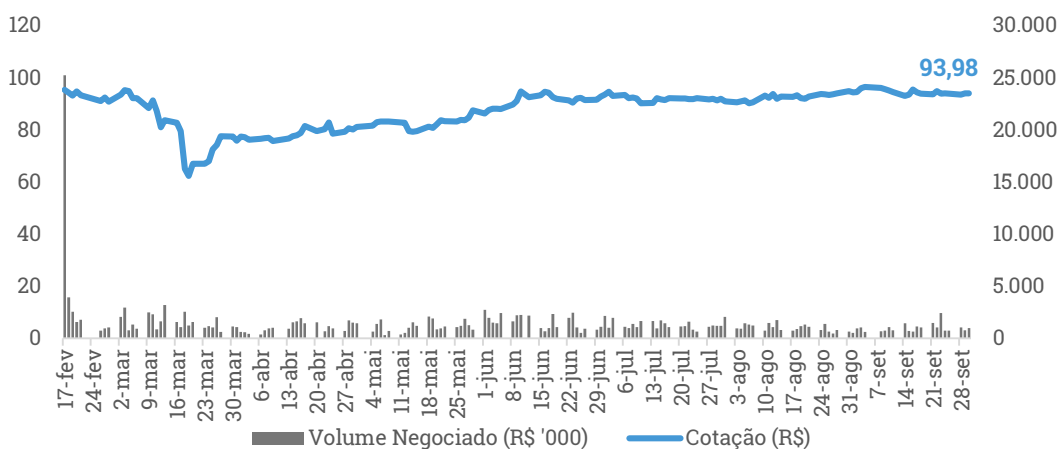
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



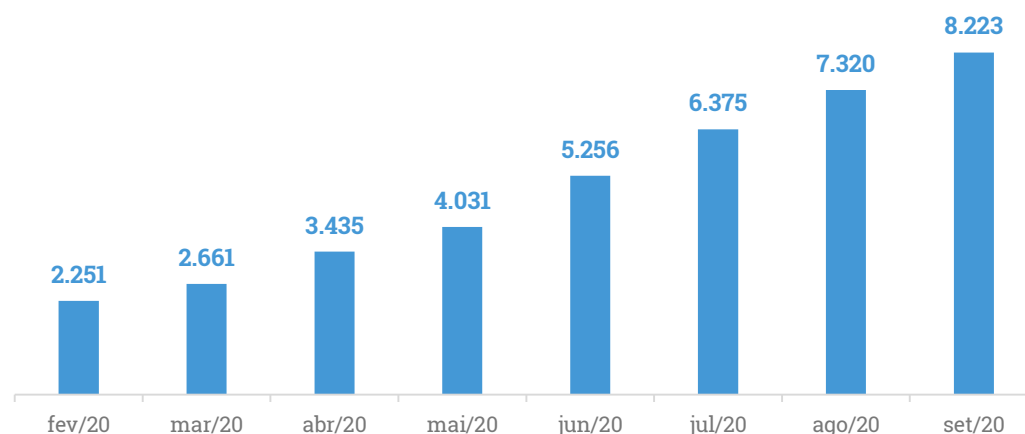
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)*



Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Evolução Número de Cotistas

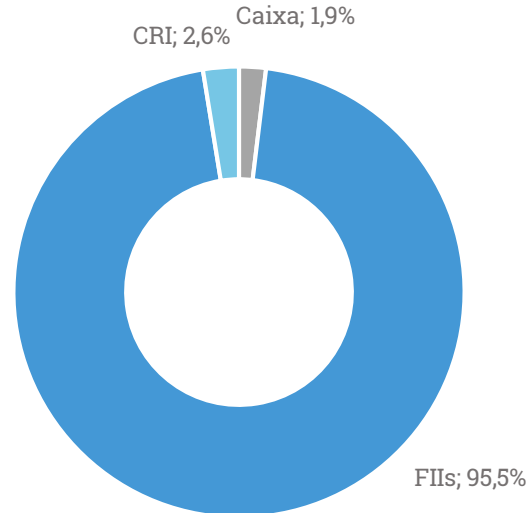


Alocação



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 terceiro trimestre foi um período com número relevante de movimentações no portfólio. Continuamos a observar a realização de “follow-ons” com desconto em relação ao mercado secundário em alguns fundos do portfólio do XP Selection, onde o exercício do direito de preferência nos permitiu realizar uma redução do custo médio de nossa posição e adicionalmente, se traduziram em bons resultados de ganho de capital. O time de gestão seguiu com a estratégia de redução da carteira de CRIs diretos, em busca de novas oportunidades em FIIs de tijolo. Desta forma, o XPSF 11 vendeu o restante da posição que detinha em CRI Creditas e uma parcela do CRI Prevent Senior no período. Nosso viés segue positivo para a retomada da economia no longo prazo, apesar de enfrentarmos volatilidade no curto e no médio prazo, o que gera oportunidades. Seguimos com o portfólio defensivo de FIIs de CRI enquanto buscamos investimentos em ativos de tijolo, tanto no mercado primário como no secundário.



Book de FII



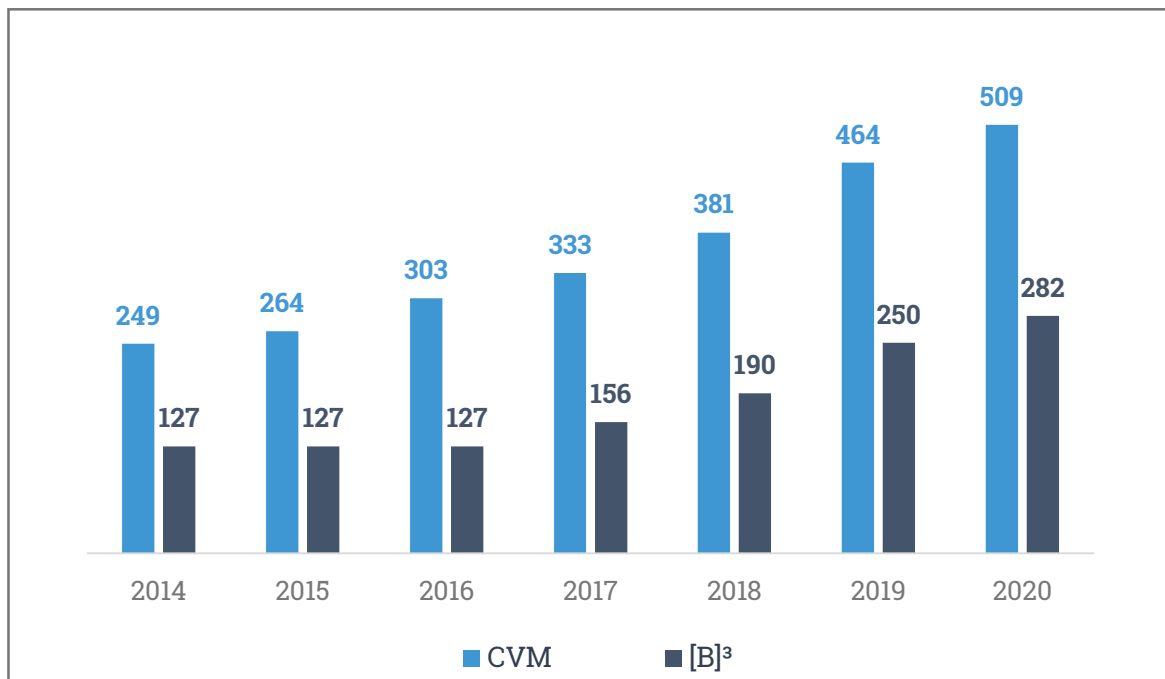
Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

O ritmo de expansão da indústria de FIIs permanece em níveis elevados. A B3 confirmou que o número de investidores pessoa física em FIIs alcançou a marca de 1 milhão em agosto e a disputa por capital destes investidores segue acirrada. O Mercado de FIIs encerrou o 3º trimestre de 2020 totalizando 509 FIIs registrados na CVM, sendo 282 deles negociados na B3. A indústria de FIIs seguiu a tendência de amadurecimento, somando R\$ 20 bilhões em 58 ofertas 400.

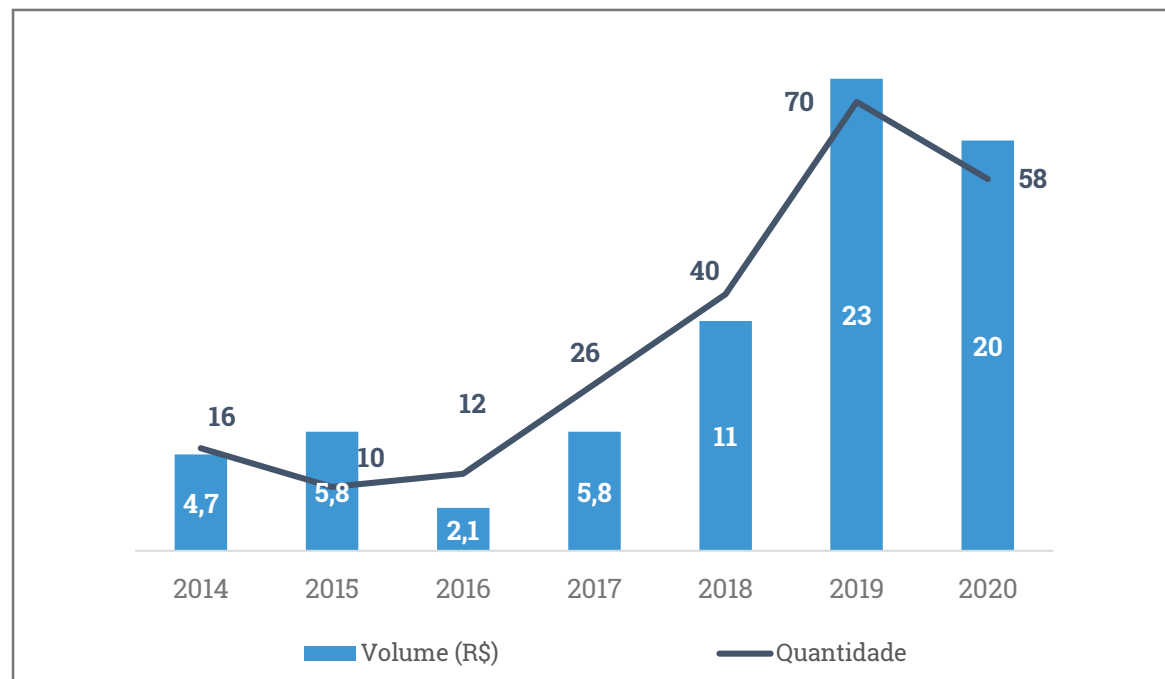
509 fundos registrados na CVM, sendo 275 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 119 Bilhões / R\$ 109 Bilhões na B3



R\$ 20 bilhões em ofertas até setembro de 2020

Ofertas 400



[B]³

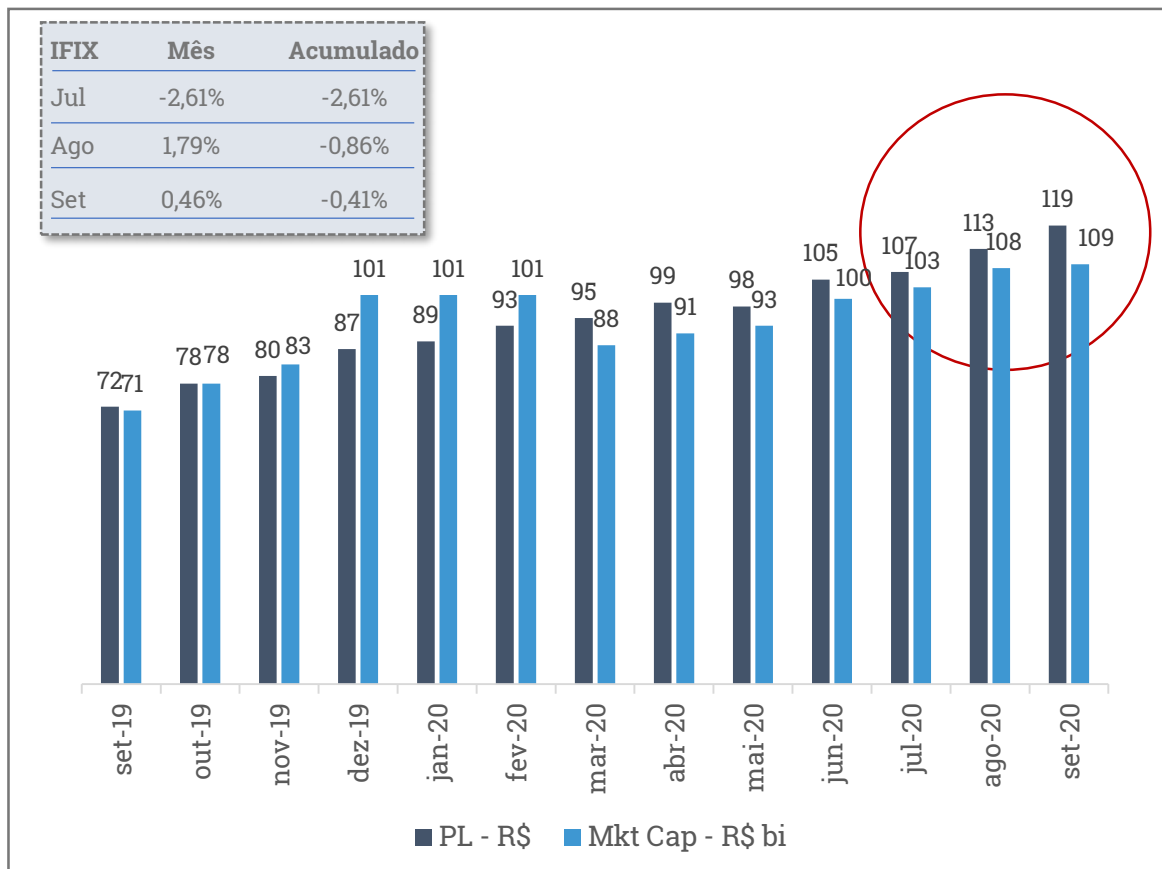
[B]³ e CVM

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

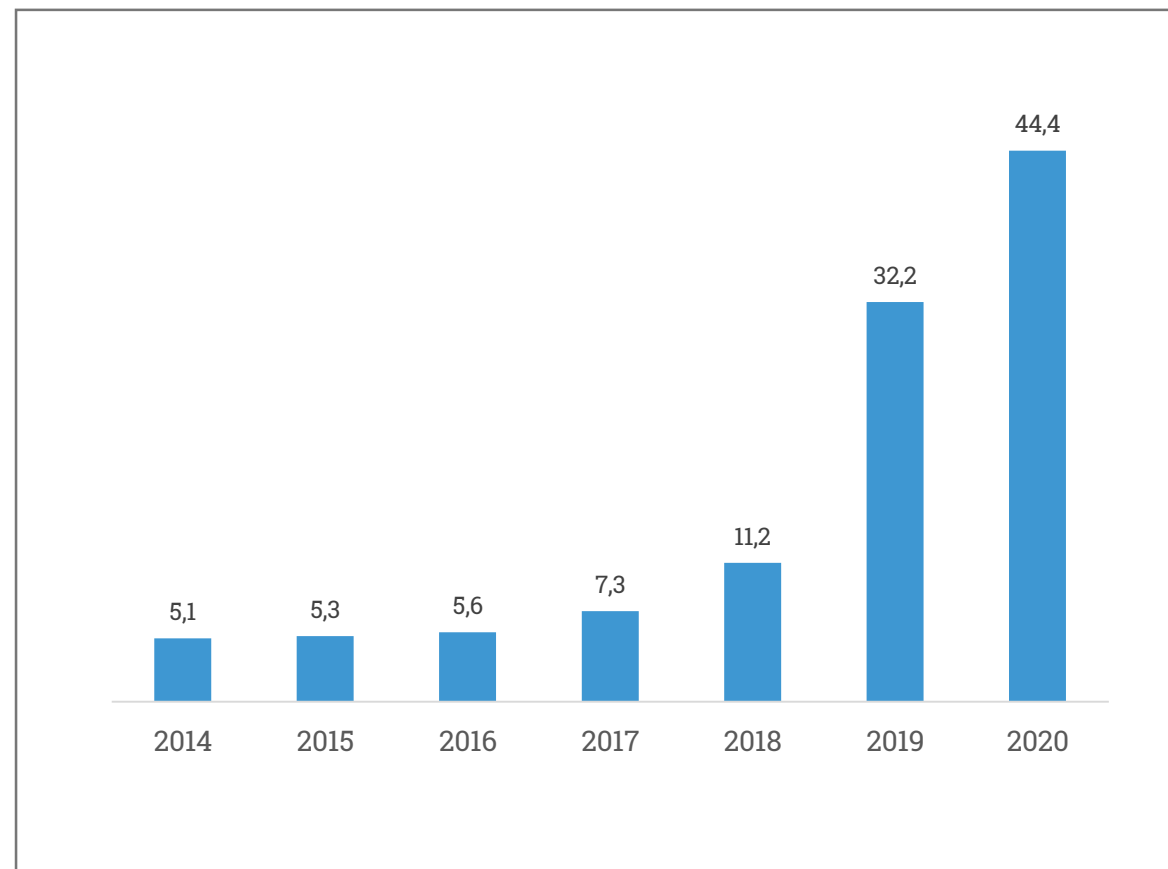
R\$ bilhões



[B]³

Volume negociado já atingiu R\$ 44,4 bi em 2020.

R\$ bilhões



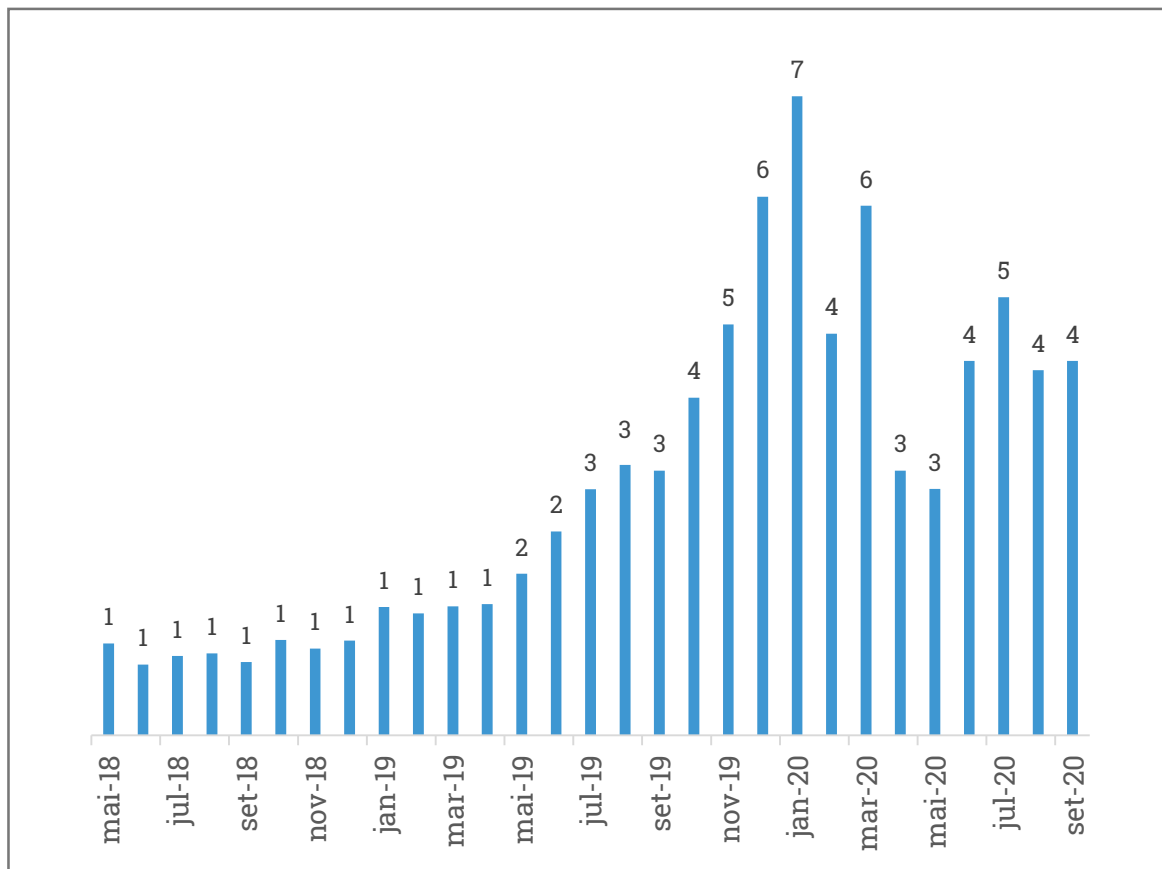
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

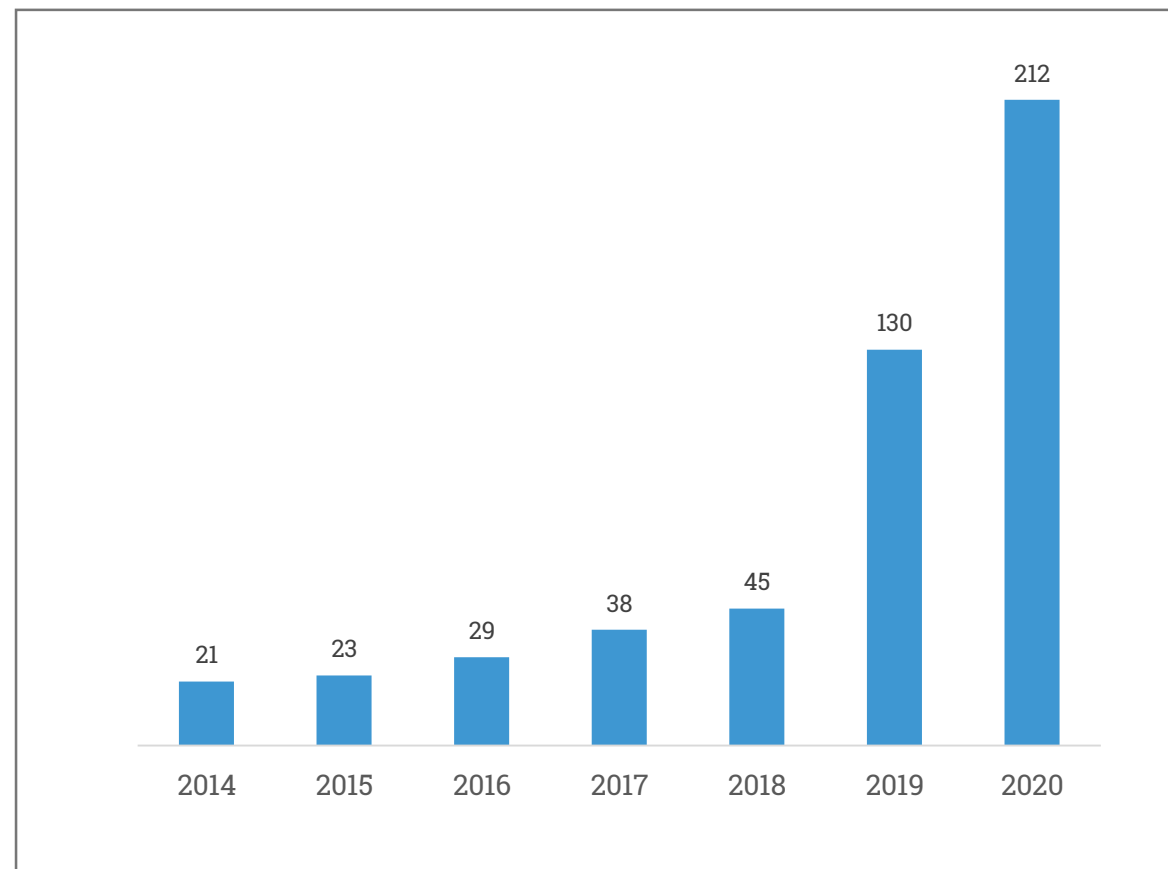
Volume médio mensal negociado

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões



[B]³

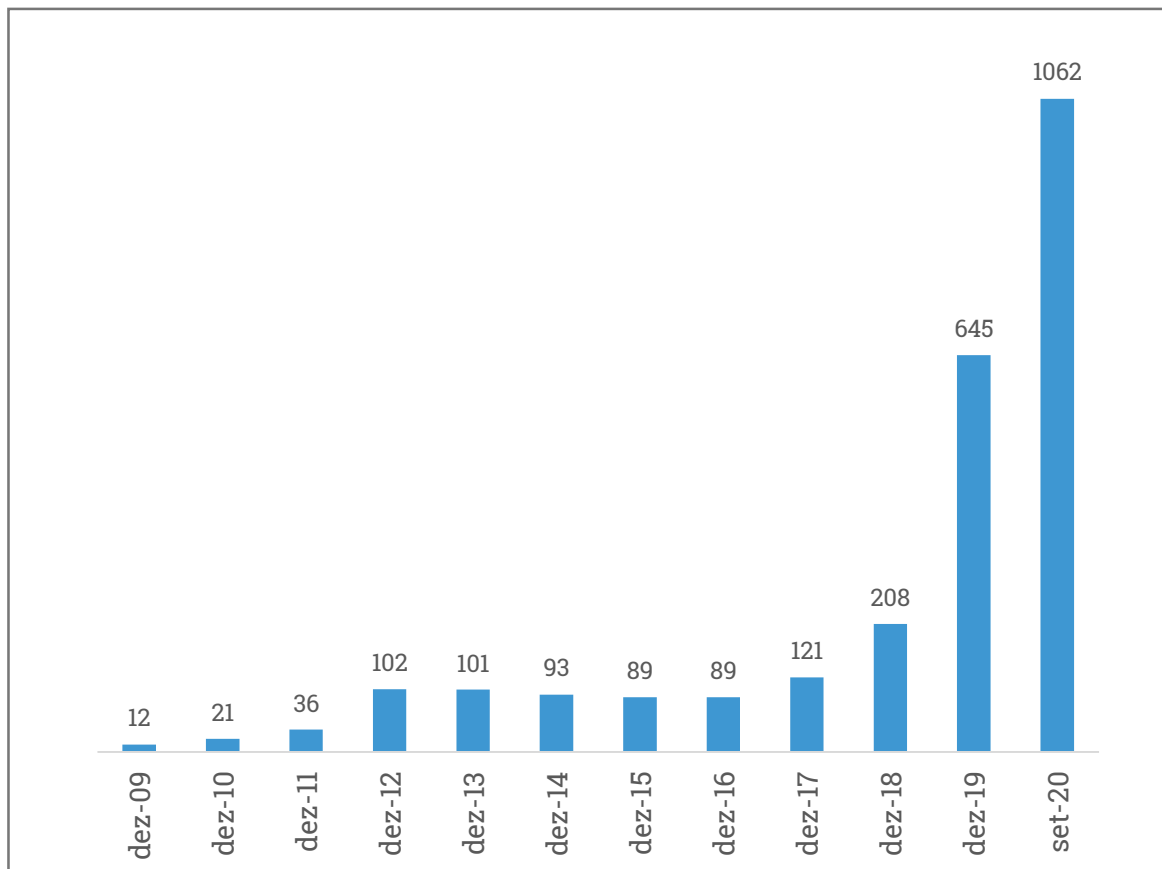
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

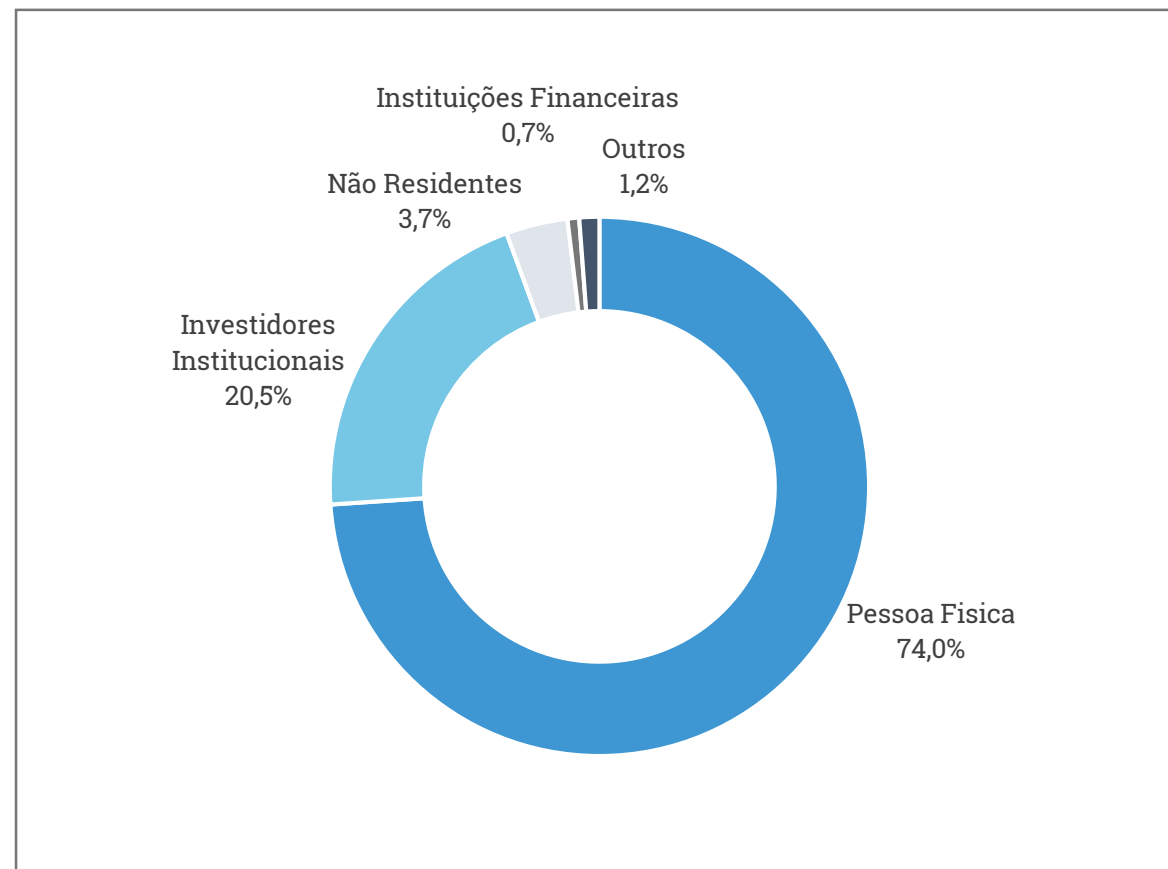
Número de Investidores

Em milhares



[B]³

Tipo de Investidor

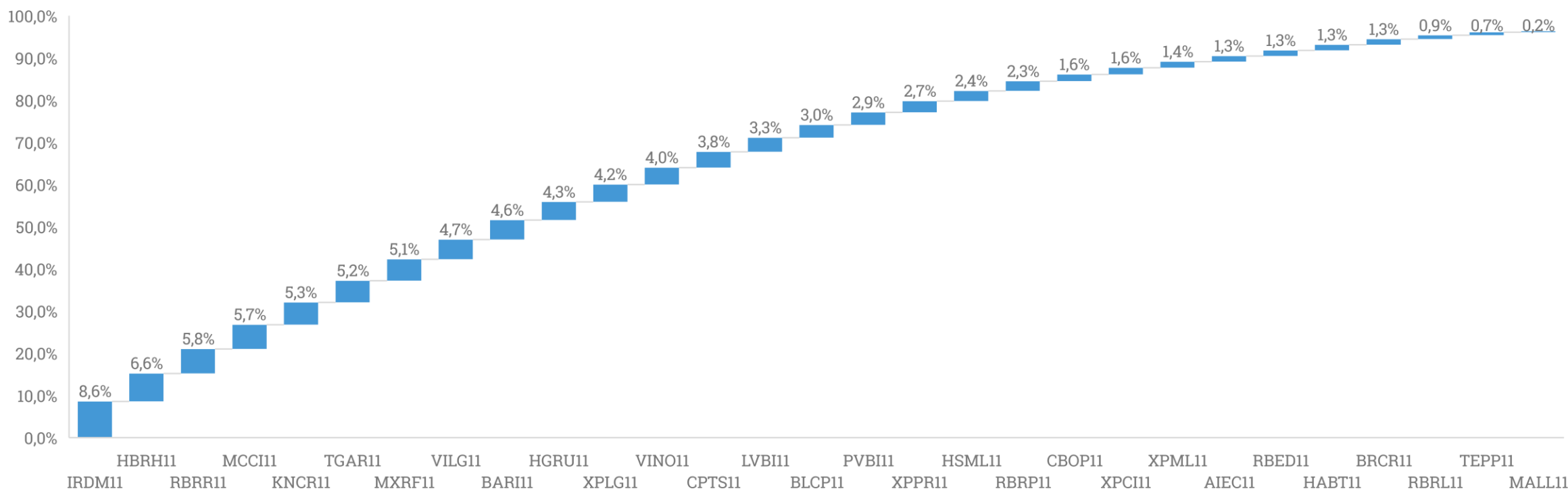


[B]³

Exposição

Percentual da carteira de FIIs

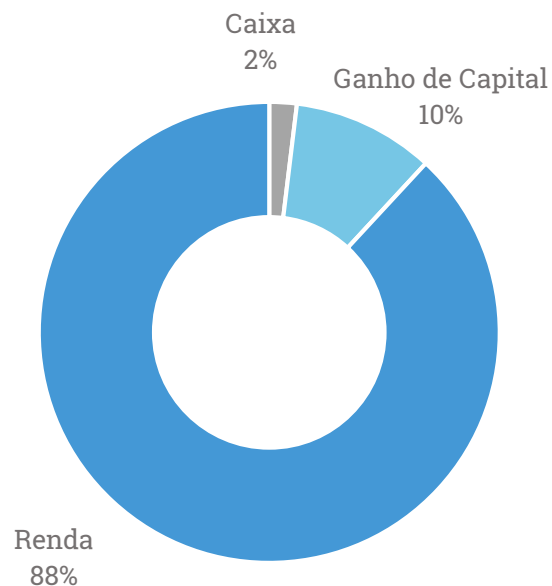
O XP Selection iniciou o trimestre com a carteira de FIIs mais concentrada em fundos de CRIs, os quais na visão do time de gestão se traduziriam em uma melhor proteção de patrimônio do cotista, dada a presença de garantias e boa alocação em riscos de crédito nas operações investidas por esses fundos. 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.



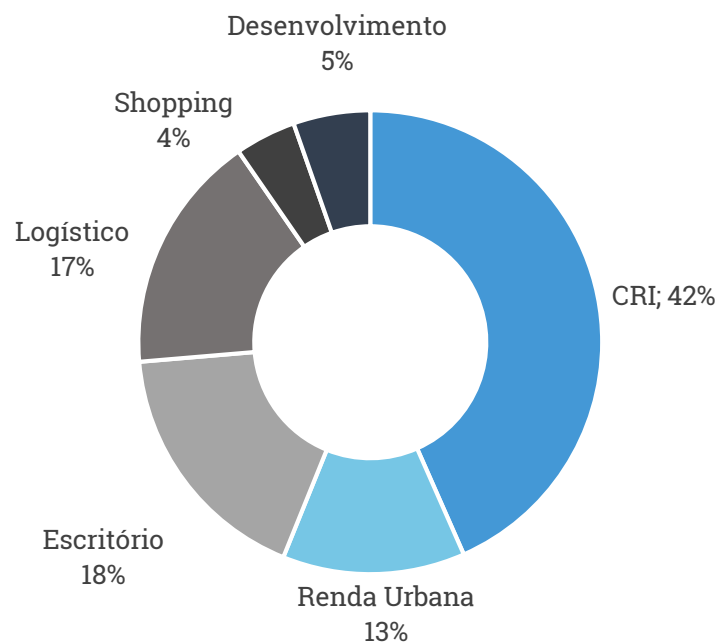
Breakdown do Book

Tese, classe de fundo e meio de alocação

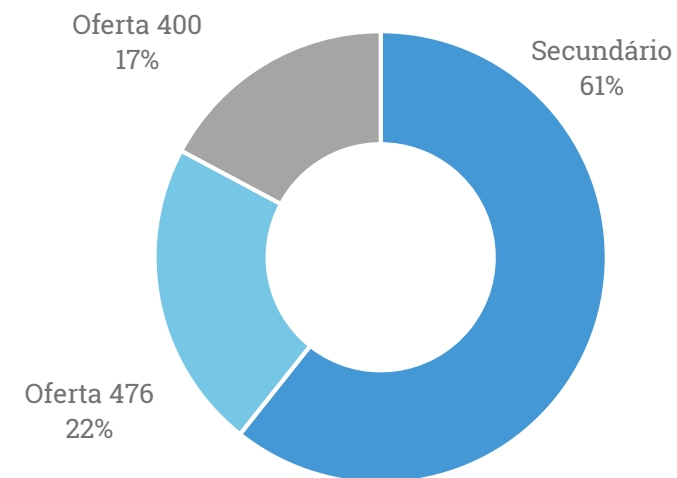
Tese



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

10 fundos

Escritório

26 fundos

Logístico

14 fundos

Renda Urbana

8 fundos

Shopping

13 fundos

Desenvolvimento

3 fundos

Hotel

1 fundo

Análise das classes de FIIs

Dez-2020

CRI

Próximos 6 meses

Consideramos **a classe de fundo mais resiliente no curto prazo em virtude das estruturas de garantidas** envolvidas nos ativos finais. Embora o avanço recente dos índices de inflação deva beneficiar os FIIs de CRI que tiverem maior concentração em ativos atrelados a IGP-M e IPCA no curto prazo, permanece no radar a possibilidade de um cenário em que o COPOM se veja forçado a rever a política monetária antes de meados de 2021 por conta da ameaça relacionada ao risco fiscal, advinda de uma eventual expansão dos gastos públicos para acomodar um novo programa de transferência de renda. Neste caso, fundos com maior proporção de ativos em CDI podem se beneficiar.

6 meses em diante

O período de estabilização deve continuar em 2021. mesmo que ainda não seja possível descartar novas renegociações dado a situação ainda frágil de alguns setores da economia, 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. Os **diferimentos de aluguel negociados durante a pandemia**, retornaram aos fluxos de recebimentos dos fundos sem aparentes inadimplências, desta forma, os **rendimentos caminham para atingir os patamares pré-crise**. A volta de ofertas deste segmento se concretizou, em parte impulsionadas pela demanda de m² das empresas de e-commerce. O time de gestão vem aumentando sua posição nessa classe de ativos, entretanto, realiza tal movimento de maneira gradual, buscando identificar as melhores oportunidades em termos de risco e retorno.

No médio prazo devemos ver a **continuação das ofertas** desses FIIs, entretanto temos observado uma elevação significativa da concorrência neste segmento, e com isso, algumas das novas ofertas apresentadas ao mercado já não apresentam uma expectativa de retorno considerada adequada para o portfólio. Portanto, um crivo mais rigoroso na análise de tais fundos torna-se necessário.

Análise das classes de FIIs

Dez-2020



Próximos 6 meses

Fundos de Renda Urbana são fundos que possuem em suas carteiras **lojas de supermercado, faculdades e agências bancárias**. Nosso entendimento permanece sendo de que os FIIs do segmento devem continuar entregando rendimentos em linha com os valores atuais, entretanto visando mitigar o risco de queda de rendimentos no futuro, deve ser analisada a atividade econômica dos locatários e a natureza dos ativos nesses FIIs **Fundos de Agência** devem continuar a apresentar uma maior volatilidade dado a migração dos clientes para os serviços digitais e consequente negociação de aluguel ou devolução antecipada de imóveis. Também podemos ver novos entrantes nesse segmento que tem evoluído nos últimos meses.

6 meses em diante

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 integral das unidades de ensino, além do término do período de **diferimento de aluguel** ocorrido em alguns ativos.

Renda Urbana

Escritório

Temos observado algumas **renegociações** nesta classe com o objetivo de manter os inquilinos ou mesmo melhorar a qualidade os contratos em troca de um desconto da correção monetária para os casos em que a correção estava prevista para este fim de ano. Dado os níveis alcançados dos índices de inflação, o repasse para os preços se mostra muitas vezes inviável por conta da incerteza em torno da recuperação econômica. Acreditamos que imóveis de alta qualidade em regiões de primeira linha devem ser menos impactados por uma possível vacância, e positivamente impactados no repasse dos valores de reajuste de inflação.

Os fundos que tiverem ativos com vencimentos ou revisionais em 2021 deverão ser analisados com maior atenção. Entendemos que a questão relacionada ao Home Office permanece no radar e o modelo ideal ainda está em desenvolvimento na maioria das empresas, o que não nos permite excluir de nossas análises um cenário em que possa haver **choques de demanda** afetando os rendimentos no longo prazo.

Análise das classes de FIIs

Dez-2020

Próximos 6 meses

6 meses em diante

FoF

Diante da incerteza relacionada à segunda onda de Covid-19 e consequente incremento da volatilidade nos mercados, acreditamos que nos próximos meses os melhores FoFs deverão ser aqueles que ainda possuírem **ativos defensivos**, e que possuam uma **gestão ativa** adequada para aproveitar as boas oportunidades em ativos de tijolo advindas desta volatilidade nos preços.

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

As administradoras dos shoppings vem mostrando números de **recuperação das vendas** acima das expectativas, entretanto, dado que uma segunda onda de contaminação de Covid-19 ainda não possa ser descartada no país, mesmo com a atual estabilidade nos números e a resistência da população à medidas extremas de isolamento, acreditamos que trata-se de uma das classes que deve continuar a apresentar **alta volatilidade** no curto e médio prazo.

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 vem conseguindo aproveitar ofertas de “follow-on” para manter uma consistência de realização de ganhos de capital expressivos, mantendo a mesma qualidade de ativos. O time de gestão seguirá na busca de ativos com bons níveis de *dividend yield* para otimizar a linha de receitas de rendimentos de FIIs e depender cada vez menos do giro de carteira para gerar resultado aos investidores. As alocações devem ocorrer ao longo dos próximos meses em **ofertas primárias ou secundárias** 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 mencionar 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 tendo o objetivo de otimizar a linha de rendimentos de FIIs em suas receitas evoluído conforme esperado, o ritmo de giro de carteira deve diminuir. Além disso, à medida que as publicações promissoras recentes a respeito dos testes das possíveis vacinas evoluam para possibilidade da produção em larga escala para a população, levando a consequente recuperação econômica de maneira mais robusta, o portfolio deve seguir com o objetivo de obter **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	8,75	3,50%	IPCA +	4,82%	80,4	Normal

Descrição do CRI

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.

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

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

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

