



## Objetivo do Fundo:

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

## Informações Gerais:

### Início do Fundo:

12/09/2019

### CNPJ:

28.516.301/0001-91

### Código B3:

XPCI11

### Patrimônio Líquido:

R\$ 633.164.612,48

### Quantidade de Cotas:

6.567.011

### Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 96,42

### ISIN:

BRXPCICTF007

### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

### Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

### Administrador:

Vórtx DTVM LTDA.

### Taxa de Administração:

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

### Número de cotistas:

12.266 cotistas

### Tributação:

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

## Comentário do Gestor

o IFIX apresentou uma performance de 1,51% em novembro, impulsionada pela performance do segmento de shoppings, recebíveis e FoFs. Os principais indicadores econômicos não andaram em uma direção única. A Confiança do Consumidor apresentou queda de 0,7 ponto, para 81,7 pontos (vs. 82,4 em outubro). A Confiança do Comércio também recuou durante o mês, para 93,5 pontos (-2,3 MoM). Ambos indicadores tiveram duas quedas consecutivas, vinda de 5 meses de alta. No lado positivo, os dados do Caged apontam para uma criação líquida de 373 mil vagas de emprego formais em outubro (último dado disponível), enquanto que a Confiança da Indústria apresentou 1,9 pontos na comparação mensal, para 113,1 pontos (patamar superior ao registrado antes do início da pandemia, de 101,4 pontos em fevereiro). O Índice de Confiança da Construção recuou para 93,8 pontos (-1,4 pontos MoM) em novembro. No cenário externo crescem as preocupações com a expressiva alta do número de casos de COVID-19 no continente europeu e americano, com alguns países aprovando novos lockdowns e restrições. Além disso, uma das principais novidades relacionadas ao mercado imobiliário no mês de novembro, foi a liberação da possibilidade de aluguel de cotas de FIIs e FIPs a partir do dia 30/11/2020. A gestão continuou com a tese de aproveitar as oportunidades no mercado secundário, por conta das distorções geradas pela volatilidade dos mercados, buscando ativos com bons fundamentos, preços descontados e que com características defensivas para atravessarem o atual período.

No book de CRIs tivemos como destaque a compra do CRI PPP-Canopus (20J0909894), conforme será melhor abordado abaixo na respectiva seção. No book de FIIs o destaque foi a alienação de R\$ 3,13 milhões em operações no mercado secundário. O Fundo explorou novamente a estratégia de alocação tática em ativos que, na visão da gestão, estavam com descontos excessivos vis-à-vis seus fundamentos. Maiores detalhes acerca das movimentações realizadas serão vistos nas respectivas seções.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs de boa qualidade, com taxas atraentes do ponto de vista de risco-retorno, foco em originação e estruturação próprias e atento a gestão ativa para ganho adicional aos cotistas em operações no mercado secundário. O direcionamento para alocação em papéis mais *high grade* e *middle risk* segue trazendo tranquilidade para que o Fundo atravessasse esse momento volátil e incerto nos mercados, em especial nos de crédito privado, sem maiores impactos, mostrando-se, portanto, uma estratégia adequada. **Para o cotista que não teve a oportunidade de analisar o relatório gerencial de março, o gestor sugere a sua leitura, uma vez que explicações e características dos ativos nos quais o Fundo investe são explicadas com detalhes e muita profundidade, bem como esclarecimentos acerca da qualidade creditícia e mecanismos de mitigação de riscos e monitoramentos.**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,63 (sessenta e três centavos) por cota, totalizando R\$ 4,13 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 4,23 milhões. O book de FII teve um resultado de R\$ 0,39 milhão entre rendimentos e ganhos de capital.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,63 (sessenta e três centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 14/12/2020 para os detentores de cotas do Fundo (XPCI11) em 30/11/2020.

A distribuição no mês para os detentores de cotas XPCI11 no valor de cota da 2ª Emissão de Cotas (R\$ 100,51) representa aproximadamente 419,29% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 493,29% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 90,99) o resultado equivale a 463,16% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 544,90% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos.

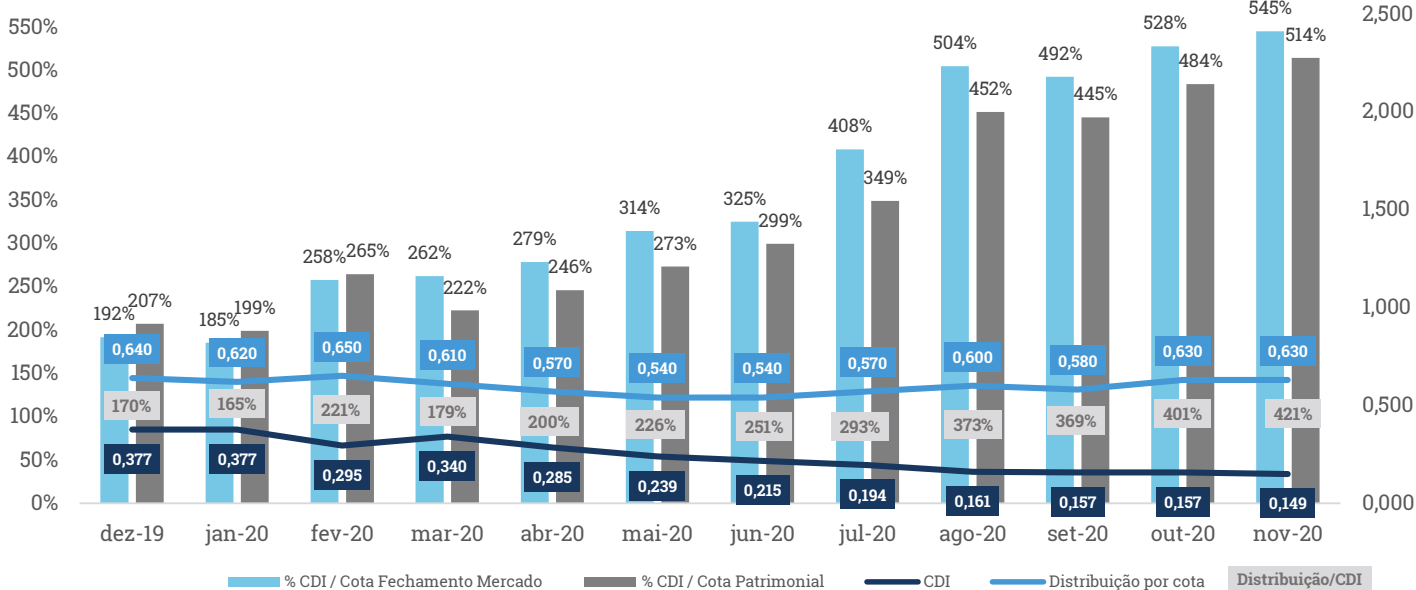
Fluxo Financeiro	nov/20	2020	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>4.658.331</b>	<b>43.918.161</b>	<b>53.539.953</b>
Receitas FII	393.721	5.156.917	5.156.917
Receitas CRI	4.232.574	37.593.167	46.603.600
Receita LCI e Renda Fixa	32.036	1.168.076	1.779.436
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-521.114</b>	<b>-5.235.600</b>	<b>-5.720.063</b>
Despesas Operacionais	-521.114	-5.235.600	-5.720.063
Reserva de contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>4.137.217</b>	<b>38.682.561</b>	<b>47.819.890</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>4.137.217</b>	<b>38.682.538</b>	<b>40.952.538</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,630</b>	<b>0,595</b>	<b>0,598</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 Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

### Histórico de rentabilidade e distribuição<sup>4</sup>

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do CDI em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos<sup>5</sup> desde o início do Fundo:



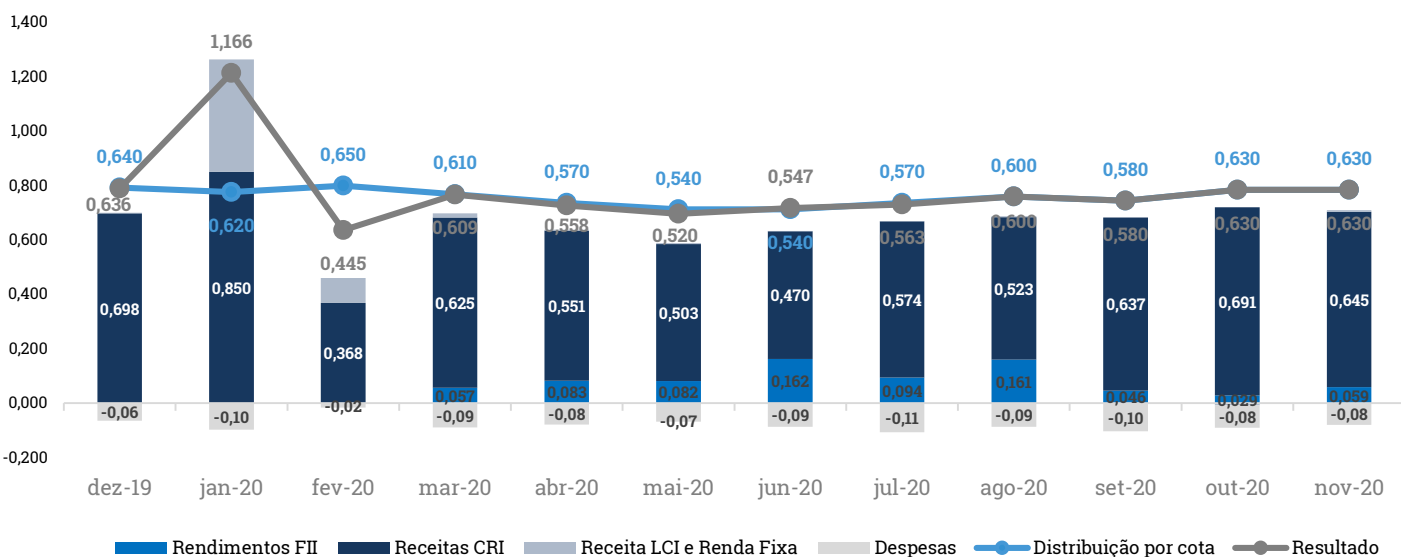
(4) A linha "CDI" do gráfico acima representa o rendimento mensal de 100% CDI.

(5) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os itens "% CDI / Cota Fechamento Mercado" e "% CDI / Cota Patrimonial".

Fontes: B3 / XP Asset Management

### Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses<sup>6</sup>

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>6</sup> e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

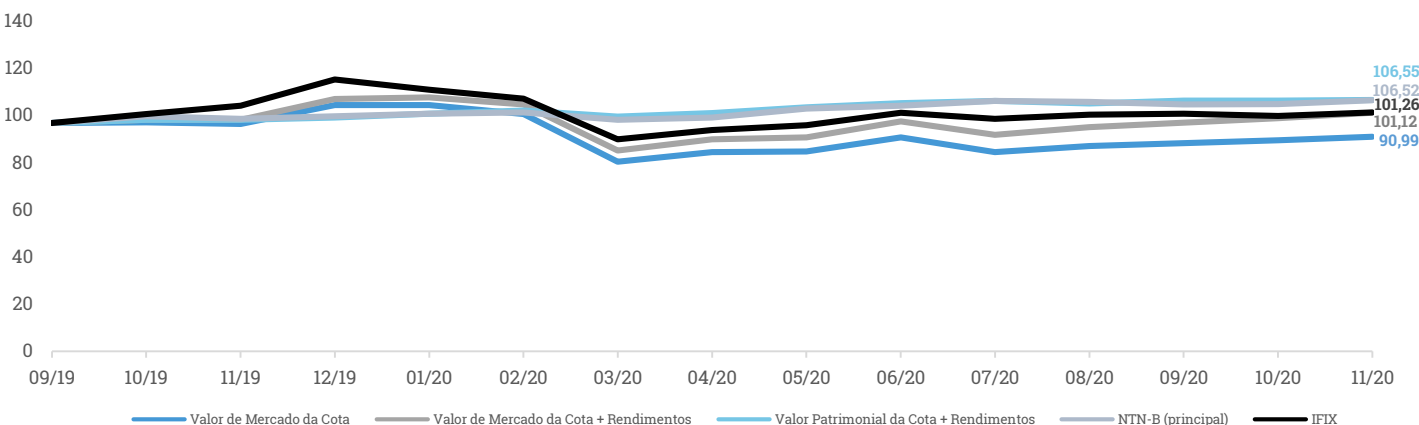


(6) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. O IPO do Fundo foi em setembro de 2019.

Fonte: XP Asset Management

## Rentabilidade<sup>7</sup>

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>8</sup> desde o início do Fundo:

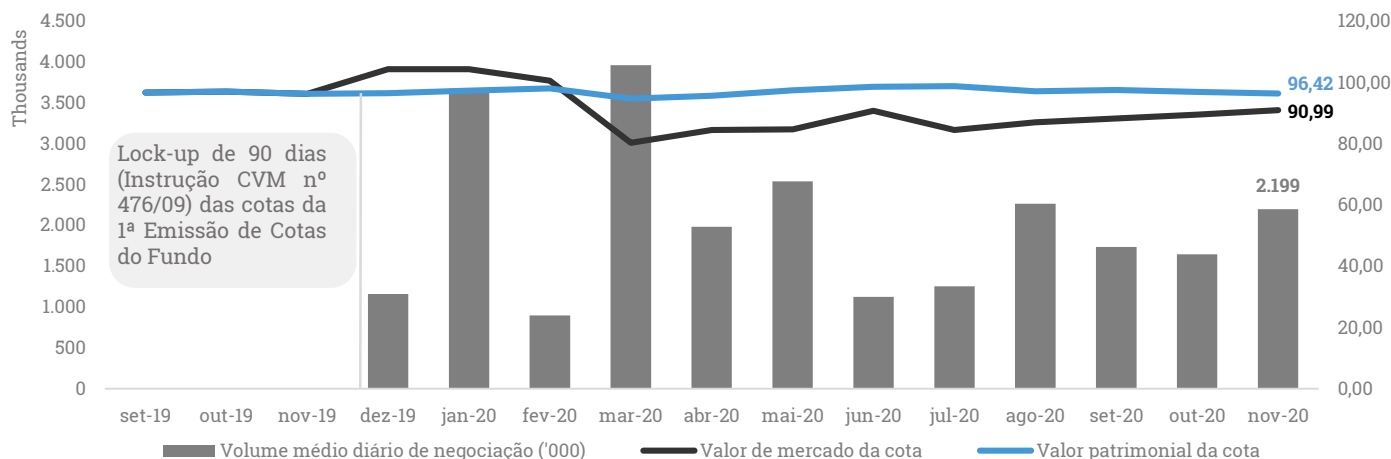


(7) Foi considerado um PU Base de R\$ 96,78 (valor patrimonial da cota no dia 30/09/2019) para (i) Valor de Mercado da Cota, (ii) Valor Patrimonial da Cota, (iii) NTN-B Principal (vencimento em 15/08/2024) e (iv) IFIX  
 (8) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross up* do imposto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

Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Fonte: B3 / Vórtx

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. Ocorreram 24.872 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 43,97 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,19 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 90,99 por cota.

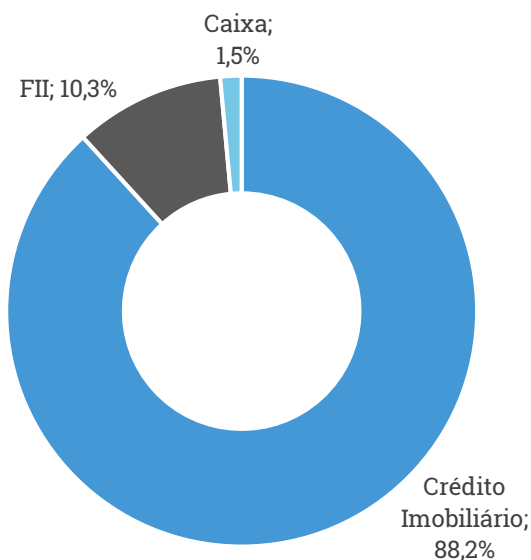
XP Crédito Imobiliário FII	nov/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	43.977.693	499.335.991	508.628.189
Número de Negócios	24.872	284.101	285.383
Giro (% do total de cotas)	7,41%	82,78%	84,15
Valor de mercado			R\$ 597.532.331
Quantidade de cotas			6.567.011

## Portfólio

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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 88,2% do Patrimônio Líquido (PL) alocado em Crédito Imobiliário (CI), 10,3% em Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e 1,5% em caixa. As alocações de CI e FII serão melhores detalhadas em suas respectivas seções:

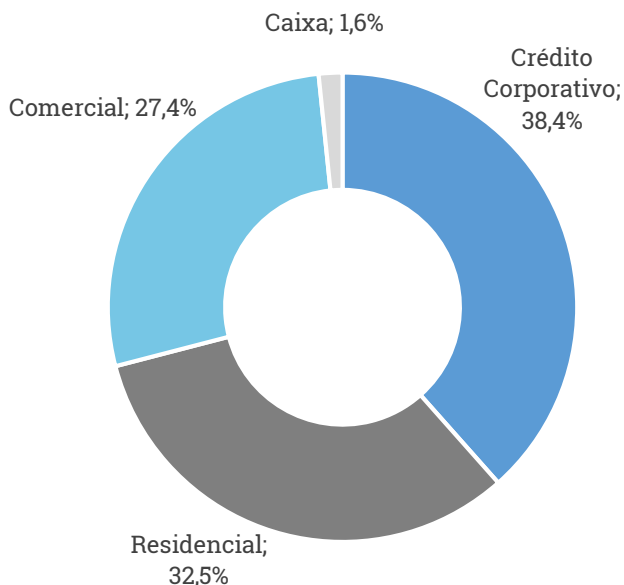
- Crédito Imobiliário: R\$ 561,65 milhões (88,2%);
- FII: R\$ 65,63 milhões (10,3%);
- Caixa: R\$ 9,31 milhões (1,5%).



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

O portfólio do XPCI é composto atualmente por ativos de Crédito Corporativo, Residencial, Comercial e um pequeno percentual em caixa. O portfólio está distribuído da seguinte forma:

- Crédito Corporativo: R\$ 219,53 milhões (38,4%);
- Residencial: R\$ 185,61 milhões (32,5%);
- Comercial: R\$ 156,52 milhões (27,4%);
- Caixa: R\$ 9,31 milhões (1,6%).



## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

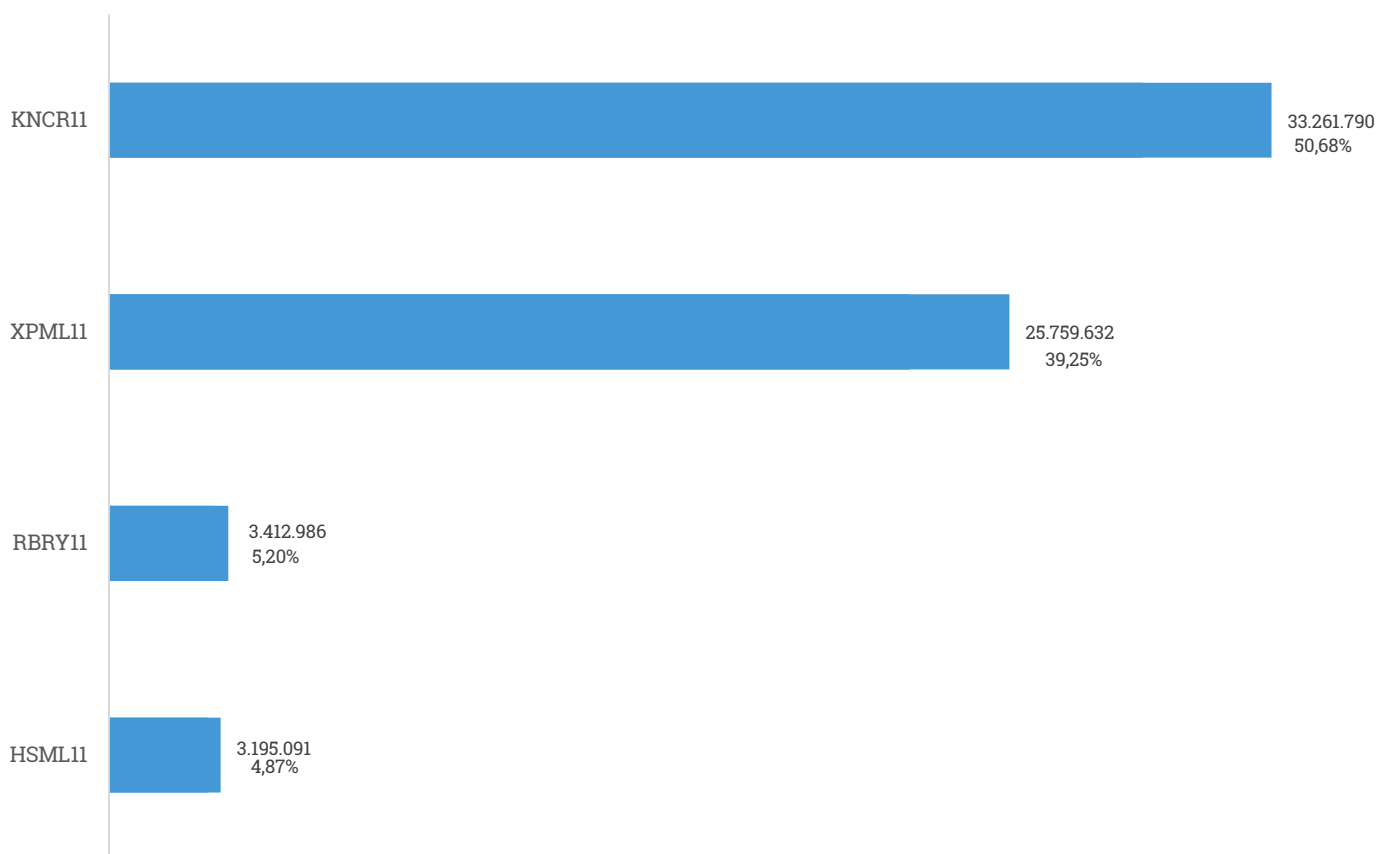
Conforme citado no início do relatório, o time de gestão permaneceu ativo nas operações de FIIs durante todo o mês de novembro. Desta forma, foi adquirido Fundo cujos preço se encontravam descontados, gerando oportunidades de ganho de capital e rendimentos ao XPCI. Ao longo de novembro foi alienado R\$ 3,13 milhões em HSML11 e RBRY11, com ganho de capital líquido de R\$ 116 mil, sendo que o HSML11 representou 97% do total das vendas.

O foco dos FIIs adquiridos permanecem sendo os fundos de papel que, na opinião da gestão, são de maior resiliência, com composição majoritária de papéis *high grade e middle risk*, cujos preços no mercado secundário permitem acessar indiretamente uma maior carteira de CRIs por preços muito descontados. O time de gestão segue com a tese de que em poucos meses os FIIs de shopping que compõem o portfólio do Fundo trarão ótimos ganhos de capital, ainda que os preços médios de aquisição pelo Fundo estejam abaixo dos atuais patamares, o time de gestão optou por aguardar mais para alienações mais relevantes, uma vez que baseado nos modelos de valuation do time de gestão, entende-se que os preços se encontravam muito deprimidos, preços esses que muitas vezes precificavam o fechamento dos shoppings por um longo tempo e recuperação muito lenta a partir das reaberturas. Desta forma, mesmo que alguns destes FIIs – XPML11, por exemplo – tenham reduzido momentaneamente os pagamentos mensais de rendimentos e penalizem no curto prazo os rendimentos do Fundo, a gestão entende que este segmento tem ótimo potencial de retomada no médio prazo.

Sobre os fundos imobiliários, o IFIX apresentou uma performance de 1,51% em novembro, impulsionada pela performance do segmento de shoppings, recebíveis e FoF's. Projeções mais recentes do PIB, segundo Relatório Focus, mostram uma queda de 4,60% em 2020 (vs. -4,80% em outubro/20 e vs. -5,02% em setembro/20), mostrando um consenso do mercado que a economia brasileira tende a mostrar recuperação mais rápida do que o projetado no início da pandemia. No cenário externo crescem as preocupações com a expressiva alta do número de casos de COVID-19 no continente europeu e americano, com alguns países aprovando novos lockdowns e restrições.

A carteira de FIIs encerrou o mês de novembro com saldo de **R\$ 65,62 milhões**.

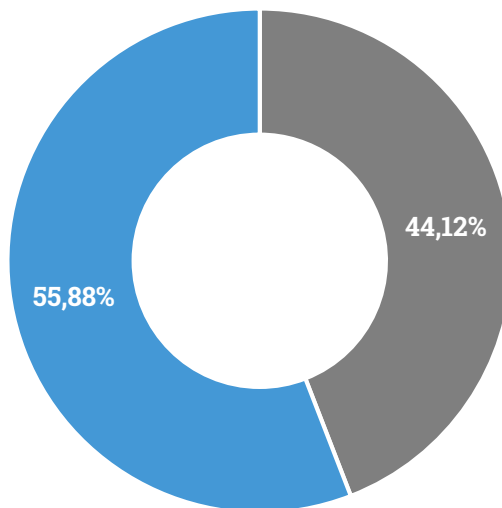
## Exposição (Volume e % dos FIIs)



## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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

- Recebíveis: R\$ 36,67 milhões (55,88%);
- Shopping: R\$ 28,95 milhões (44,12%).



■ Recebíveis ■ Shopping

## Crédito Imobiliário (CI)

A atuação do time de gestão no mercado secundário continuou ativa, embora muito seletiva e com foco na busca de boas oportunidades em termos de risco-retorno, sobretudo nesse período de alta volatilidade, em particular no mercado de crédito privado. No mês de novembro foi adquirido no mercado secundário os CRI's Rede D'or (19H0235501) a IPCA + 4,42% e BB (19L0035166), no montante de R\$ 10 milhões e R\$ 12 milhões, respectivamente. Além disso, no mercado primário foi adquirido o CRI PPP-Canopus (20J0909894) no montante de R\$ 4,1 milhões. Como fato subsequente, tal posição de Rede D'Or já foi vendida em dezembro a mercado com expressivo ganho de capital, reiterando a gestão ativa e, mesmo que investimentos em papéis com taxas nominais mais baixas, podem gerar resultados muito acima da taxa de carregamento do mesmo se compradas em bons momentos de abertura das curvas de juros e spreads de crédito.

Adicionalmente, o time de gestão permanece realizando um acompanhamento próximo de cada empresa do atual portfólio investido e suas respectivas diretorias financeiras, para acompanhamento de suas saúdes financeiras, com o objetivo de entender possíveis impactos dessa crise em seus balanços e nas estruturas dos papéis, de forma a estar preparado para agir antecipadamente em casos de forte deterioração, caso o atual cenário se estenda além do previsto. Entre as páginas 10 e 14 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhes da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

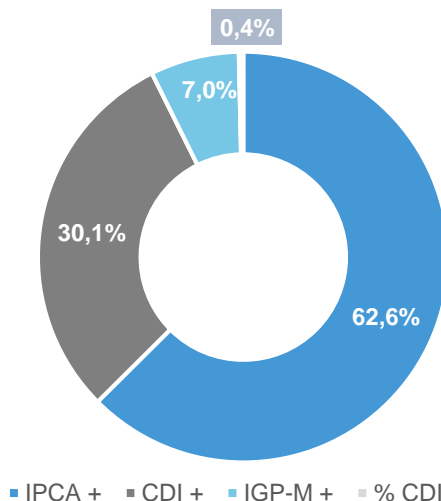
Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de novembro.

- a) CRI PPP – Canopus (20J0909894): a PPP (Parceria Público Privada) entre a Canopus e o Estado de São Paulo tem como objetivo a construção de empreendimentos residenciais localizados na região central da cidade de São Paulo para famílias de baixa renda. O CRI contém uma forte estrutura de garantias com altíssimo ICSD e relevante Fundo de Reserva, tal aquisição foi realizada a uma taxa de IPCA + 6,10% a.a., com pequeno deságio em relação à taxa de emissão.

### Indexadores (% dos CRIs)

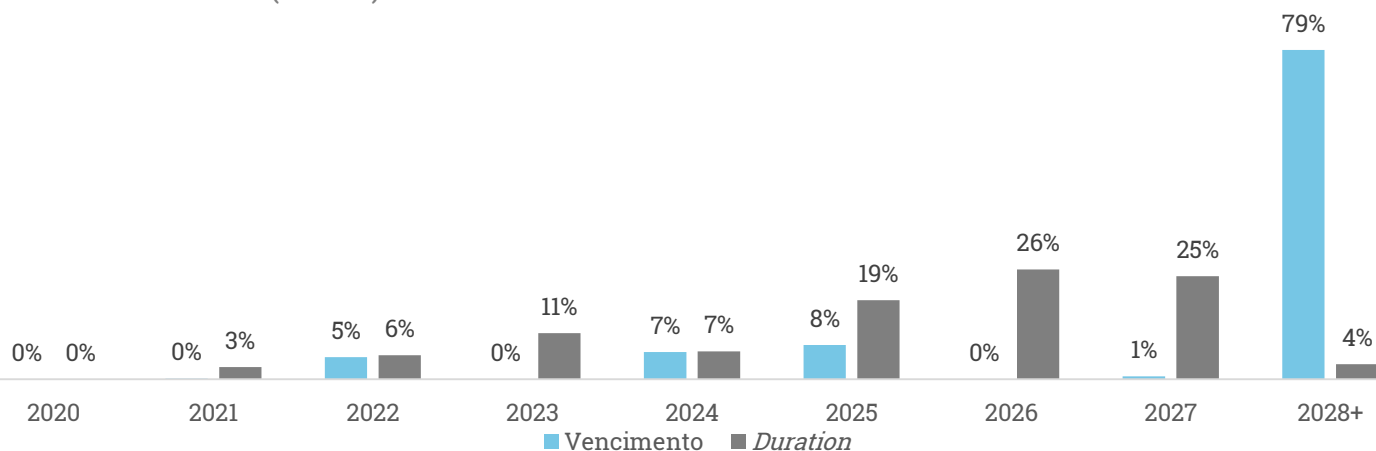
O *book* de CRI está alocado em ativos com diversos indexadores. Atualmente a carteira conta com CRIs indexados em CDI+, IPCA+, IGP-M+ e % CDI. Esta diversificação é importante para reduzir os possíveis impactos de mudanças na conjuntura econômica brasileira.

- IPCA+: R\$ 351,34 milhões (62,6%);
- CDI+: R\$ 169,06 milhões (30,1%);
- IGP-M+: R\$ 39,29 milhões (7,0%);
- % CDI: R\$ 1,97 milhões (0,4%).



## Crédito Imobiliário (CI)

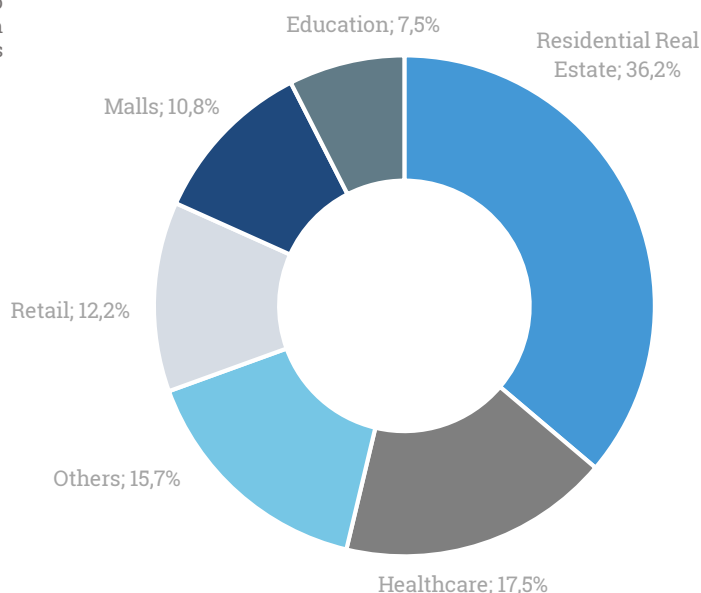
### Vencimento e Duration (% dos CI)



### Setores da Economia

O *book* de CRI é composto atualmente por CRIs de diversos setores da economia. A gestão do fundo está sempre em busca de diversificar o portfólio de CRI a fim de mitigar os principais fatores de risco, dando sempre prioridade a setores mais resilientes aos ciclos econômicos em casos de papéis mais longos, logo com mais incertezas em nossas projeções financeiras.

- Residential Real Estate: R\$ 203,24 milhões (36,2%);
- Healthcare: R\$ 98,49 milhões (17,5%);
- Retail: R\$ 68,79 milhões (12,2%);
- Malls: R\$ 60,59 milhões (10,8%);
- Education: R\$ 42,09 milhões (7,5%);
- Others: R\$ 88,44 milhões (15,7%).



### Taxa Média por indexador e Spread de Crédito (Book de CRIs)

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	# Ativos
IPCA +	5,12%	16
CDI +	2,04%	9
IGP-M	7,27%	8
% CDI	120,80%	2
Caixa (% CDI)	100,00%	1
<b>Total</b>		<b>36</b>
<b>Spread de Crédito (Book de CRIs)</b>	<b>270 bps</b>	



**Crédito Imobiliário (CI)**

Código	Emissor	Risco	Emissão / Série	Qty	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	64.000	65,20	6,5	11,61%	jul-20	20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	56,89	5,7	10,13%	ago-20	15/02/2035	IPCA +	5,2248%	Mensal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1/212	52.996	52,72	5,1	9,39%	mai-20	16/02/2032	IPCA +	4,7000%	Mensal
20C0936929	Isec Sec.	Ânima	4/86	30.055	30,97	4,3	5,51%	ago-20	26/03/2030	IPCA +	6,5000%	Mensal
19L0882278	Isec Sec.	PPP - Canopus	4/51	33.110	30,45	6,3	5,42%	mai-20	15/02/2035	IPCA +	6,0000%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	30,24	4,3	5,38%	ago-20	17/01/2030	CDI +	1,5000%	Mensal
19H0235501	True Sec.	Rede D'Or	1/214	30.878	29,29	4,6	5,21%	nov-20	02/07/2031	IPCA +	3,8800%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	27.912	28,15	6,1	5,01%	fev-20	21/09/2034	CDI +	1,3000%	Mensal
19L0907825	Habitasec Sec.	Embraed	1/182	28.000	27,83	2,5	4,96%	ago-20	23/12/2025	CDI +	3,5000%	Mensal
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2/306	20.000	20,12	7,6	3,58%	mar-20	15/03/2034	CDI +	1,1000%	Semestral
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	27.966	18,82	2,3	3,35%	abr-20	27/12/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	14.426	16,07	4,6	2,86%	abr-20	12/09/2030	IPCA +	4,3500%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	15.000	15,66	1,0	2,79%	ago-20	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruiti	1/303	15.000	15,29	5,4	2,72%	jun-20	03/05/2032	CDI +	2,1000%	Mensal
19G0835181	True Sec.	BRZ	1/186	14.263	14,23	1,2	2,53%	mai-20	15/08/2022	CDI +	1,2000%	Semestral
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	21.067	13,61	2,6	2,42%	jun-20	23/10/2024	CDI +	1,5000%	Mensal
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	11,70	5,3	2,08%	fev-20	15/02/2035	IPCA +	7,2680%	Mensal
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	12.774	11,69	3,8	2,08%	nov-20	07/11/2028	IGP-M +	4,0000%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	10.011	11,22	5,4	2,00%	jun-20	20/10/2032	IPCA +	6,5917%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	10.700	10,82	6,9	1,93%	ago-20	10/08/2035	IPCA +	5,0000%	Mensal
18C0842525	Forte Sec.	WAM Gramado	1/141	8.292	8,00	1,9	1,42%	jul-20	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
18J0698011	Cibrasec	PPP - Canopus	2/303	820	7,90	3,5	1,41%	fev-20	15/05/2028	IPCA +	9,0000%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	5,74	3,8	1,02%	mai-20	15/09/2028	IGP-M +	7,1500%	Mensal
18H0864201	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/186	5.000	5,39	3,7	0,96%	mai-20	15/07/2028	IGP-M +	6,6929%	Mensal
20J0909894	Travessia Sec.	PPP - Canopus	1/44	4.184	4,19	6,5	0,75%	nov-20	10/12/2036	IPCA +	6,0000%	Mensal
17H0164854	RB Capital Sec.	Rede D'Or	1/165	4.000	4,01	3,4	0,71%	jun-20	06/11/2027	IPCA +	6,3491%	Anual
18C0842526	Forte Sec.	WAM Gramado	1/142	3.370	3,29	1,8	0,59%	nov-19	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
17C0868823	RB Capital Sec.	VLi-Vale	1/153	3.000	2,83	3,5	0,50%	ago-20	27/11/2024	IPCA +	5,8217%	Anual
18C0842519	Forte Sec.	WAM Gramado	1/140	2.720	2,43	1,9	0,43%	jun-20	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
18C0842527	Forte Sec.	WAM Gramado	1/143	2.328	2,34	1,9	0,42%	jul-20	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
16I0965520	RB Capital Sec.	Aliansce Sonae	1/130	2.006	1,44	1,9	0,26%	mai-20	02/10/2024	IPCA +	6,5727%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional	1/193	1.208	1,20	3,1	0,21%	mar-20	04/07/2025	% CDI	104,0000%	Semestral
15I0011480	RB Capital Sec.	Iguatemi	1/108	881	0,77	2,5	0,14%	mar-20	17/09/2025	CDI +	0,1500%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	2.534	0,76	0,4	0,14%	jan-20	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral
18C0797834	Forte Sec.	WAM Gramado	1/139	452	0,41	1,9	0,08%	jul-20	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal

561,65

**Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos**

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	65,20	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit</li> <li>- Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação</li> <li>- Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha</li> <li>- Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira</li> <li>- AF com imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ</li> </ul>	<p>Conforme comentado na “seção especial” relatório gerencial de março, a Prevent Senior se encontra extremamente capitalizada. Adicionalmente, a empresa possui um ótimo balanço e, aliado a robusta estrutura da operação, trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p> <p>A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.</p>
20B0849733	Creditas - Sênior	56,89	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Critério de elegibilidade da carteira;</li> <li>- AF 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>	<p>Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais.</p> <p>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.</p>
20B0980166	Grupo Mateus	52,72	Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating AA.br(sf) pela Fitch Ratings</li> <li>- Cessão de recebíveis de cartões de crédito</li> <li>- AF de dois imóveis</li> <li>- Aval Corporativo e do acionista controlador na pessoa física</li> </ul>	<p>Setor naturalmente defensivo e que sofrerá relativamente em menor grau durante a atual crise. Empresa com excelentes margens, management alinhado e execução diferenciada.</p>
20C0936929	Ânima	30,97	Education	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel com LTV de 70% em excelente localização na cidade de Belo Horizonte - MG</li> <li>- Aval corporativo da Ânima e de relevante acionista da empresa na pessoa física</li> </ul>	<p>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.</p>
19L0882278	PPP - Canopus	30,45	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs;</li> <li>- Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente</li> <li>- Fundo de Reserva de 1 PMT;</li> <li>- Fiança Construtora Canopus.</li> </ul>	<p>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.</p>
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	30,24	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI</li> <li>- AF do imóvel</li> <li>- Aval do principal acionista do grupo na pessoa física</li> </ul>	<p>É o maior grupo do setor de Malls do sul do país, com 71% de market share no Estado de Santa Catarina. Excelente ativo imobiliário, referência na região e grupo com boa governança. Os shoppings ficaram mais de 30 dias fechados após decreto do Estado, tendo voltado às atividades em Abril, embora de forma gradual e com diversas restrições de horários, distanciamento, entre outras. Em razão da queda do fluxo e forte impacto no NOI dos shoppings, os titulares do CRI aprovaram um waiver de incorporação dos juros da PMT ao fluxo de pagamentos. Reforçamos que trata-se de apenas uma adequação de fluxo de caixa da SPE com o fluxo do CRI, não trazendo, portanto, qualquer desconforto em relação a capacidade creditícia da companhia para pagar o CRI. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI. Operação que tem como lastro quatro contratos atípicos com hospitais da Rede D'Or   São Luiz, todos com excelentes localizações. Empresa com forte e confortável perfil financeiro, alta bancabilidade.</p>
19H0235501	Rede D'Or	29,29	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings</li> <li>- AF dos imóveis</li> </ul>	<p>Operação que tem como lastro quatro contratos atípicos com hospitais da Rede D'Or   São Luiz, todos com excelentes localizações. Empresa com forte e confortável perfil financeiro, alta bancabilidade.</p>
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	28,15	Malls	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior</li> <li>- AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%</li> <li>- Aval Corporativo da Holding</li> <li>- Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão</li> </ul>	<p>Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão.</p> <p>Ao final de 2019 a controladora possuía caixa pra quase 3 anos de obrigações financeiras.</p>

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19L0907825	Embraed	27,83	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI</li> <li>- Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida</li> <li>- AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40%</li> <li>- Fundo de Juros</li> <li>- Covenant: DL / PL &lt;= 100%</li> <li>- Aval dos sócios na pessoa física</li> </ul>	<p>Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A operação permitiu alongamento de seu passivo e a empresa tem caixa confortável frente às suas obrigações de curto prazo.</p> <p>A carteira de recebíveis tem confortável folga em relação à PMT do CRI, sendo que em março a razão foi superior a 6 vezes, além de excelentes características em termos de inadimplência e distratos.</p>
19C0240554	São Carlos	20,12	Properties	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel, LTV = 59%</li> <li>- Aval corporativo</li> </ul>	<p>Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados.</p>
19L0906036	Helbor - Estoque III	18,82	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor</li> <li>- Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP</li> <li>- Fundo de Reserva de R\$5 milhões</li> </ul>	<p>Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.</p>
19L0838850	Magazine Luiza	16,07	Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Fração Ideal Alienada: (i) 100% do imóvel na data de emissão ou (ii) em caso de expansão (aluguel atualizado monetariamente/aluguel após expansão): &gt; 80%;</li> <li>- Fração Ideal Livre (razão entre (i) Aluguel após expansão - Aluguel e (ii) Aluguel após expansão): &lt; 20%;</li> <li>- Relatório de medição de obras;</li> <li>- Fundo de Reserva: R\$ 1,37 milhão.</li> </ul>	<p>Empresa listada em bolsa, com dados operacionais e financeiros robustos e estruturas sólidas. Adicionalmente, a companhia realizou follow on recentemente. A excelente posição de caixa, aliada à estrutura robusta da operação e a solidez da empresa trazem tranquilidade ao time de gestão.</p>
19E0350573	HM Engenharia	15,66	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do contrato de permuta financeira com a MRV no valor de R\$ 45MM;</li> <li>- Cessão fiduciária de direitos creditórios inerentes a uma carteira de créditos de natureza pró-soluto no montante de R\$ 52MM;</li> <li>- Rating BBB pela S&amp;P;</li> <li>- Covenants: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL &lt;= 60%;</li> <li>ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) &gt; 200% ou &lt; 0.</li> </ul> </li> <li>- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado;</li> <li>- Alienação Fiduciária das lojas Santo André, e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis");</li> <li>- Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.;</li> <li>- Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda.;</li> <li>- Aval solidário dos sócios na pessoa física;</li> </ul>	<p>Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV.</p> <p>Perfil financeiro muito conservador, encerrando 2019 com caixa superior a 2 vezes as obrigações financeiras de 2020.</p> <p><b>O rating do papel foi rebaixado para BBB.br pela S&amp;P, pela menor quantidade de lançamentos e consequente impacto na geração de caixa da Cia. Entretanto, a posição de caixa de muito confortável para as obrigações visto a duration bem curta do papel.</b></p>
20D1006203	Oba Hortifruti	15,29	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia;</li> <li>- Fundo de Reserva;</li> <li>- Os recursos decorrentes da Emissão ficarão aplicados na conta da Cia Securitizadora e serão liberados à Empresa conforme andamento do cronograma físico-financeiro das obras dos Imóveis, medido por Agente de Obras terceirizado;</li> <li>- Alienação Fiduciária das lojas Santo André, e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis");</li> <li>- Coobrigação da CR Alves Participações Ltda.;</li> <li>- Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda.;</li> <li>- Aval solidário dos sócios na pessoa física;</li> </ul>	<p>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.</p> <p>A companhia fechou o ano de 2019 com faturamento próximo de R\$ 1,5 bilhão e ótimos indicador, margem bruta acima de 40% e dívida líquida/EBITDA menor do que 1.</p> <p>A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.</p>
19G0835181	BRZ	14,23	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating A.br(sf) pela S&amp;P, mas com margens superiores aos peers, limitado sobretudo pela menor escala e concentração em determinadas praças.</li> <li>- Covenants: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. (Empréstimos - Financiamento à Produção - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL &lt;= 40%</li> <li>ii. (Clientes por Incorporação + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) &gt; 160% ou &lt; 0</li> </ul> </li> </ul>	<p>Incorporadora e construtora do segmento MCMV com ampla bancabilidade e perfil muito conservador. A dívida tem atualmente duration de 2 anos e conta com covenants conservadores e que estão confortavelmente cobertos e possui caixa que cobre tranquilamente suas obrigações de curto prazo.</p> <p>Empresa possui margens tipicamente acima da média do segmento. Além disso, os únicos passivos financeiros da empresa se constituem por esse CRI e financiamento à produção de seu banco parceiro, que é naturalmente alinhado ao fluxo de caixa dos projetos.</p>

### Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
19J0713628	Even	13,61	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor</li> <li>- Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP</li> <li>- Mesmos <i>covenants</i> que a empresa tiver em outras operações de dívidas</li> </ul>	<p>Conforme já explicado na seção especial, analisamos a precificação e a velocidade esperada de vendas e acreditamos que rapidamente o CRI será amortizado com as vendas de estoque dada a liquidez esperada dos mesmos. De toda forma, a Even se encontra em confortável posição de caixa, tendo encerrado o ano de 2019 com baixa alavancagem, inferior a 25%, já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.</p>
20B0850705	Creditas - Mezanino	11,70	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Critério de elegibilidade da carteira</li> <li>- AF 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>	<p>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.</p>
19L0035166	BB	11,69	Financial Services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel, com LTV próximo a 60%</li> </ul>	<p>Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido.</p>
17I0181659	Pirelli	11,22	Industrials	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel, LTV próximo a 90%</li> <li>- Aval da matriz da Pirelli</li> </ul>	<p>Imóvel muito bem localizado em Santo André, há muitos anos a empresa opera no mesmo. Aval da matriz, muito capitalizada.</p>
20H0695880	GPA	10,82	Food Retail	<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>	<p>O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale &amp; 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\$ 7 bilhões em caixa, mais de duas vezes 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, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
18C0842525	WAM Gramado	8,00	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal)</li> <li>- Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x</li> <li>- Gerenciadora de obras</li> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento</li> <li>- Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimento</li> <li>- Garantia hipotecária</li> <li>- Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento</li> <li>- Fundo de Reserva de 3 PMTs</li> </ul>	<p>Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.</p>
18J0698011	PPP - Canopus	7,90	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs</li> <li>- Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente</li> <li>- Fundo de Reserva de 1 PMT</li> <li>- Fiança Construtora Canopus</li> </ul>	<p>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.</p>

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
13L0034539	Cogna Educação	5,74	Education	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Endosso do seguro patrimonial;</li> <li>- Fundo de Reserva de 5 PMTs;</li> <li>- Aval corporativo da Cognia;</li> <li>- Aval do cedente na pessoa física de seu controlador.</li> </ul>	Grupo possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R\$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R\$ 3,6 bilhões de caixa para R\$ 400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
18H0864201	Cogna Educação	5,39	Education	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AF do imóvel;</li> <li>- Endosso do seguro patrimonial;</li> <li>- Aval corporativo da Cognia.</li> </ul>	Grupo possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R\$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R\$3,6 bilhões de caixa para R\$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
20J0909894	PPP - Canopus	4,19	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs</li> <li>- Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente</li> <li>- Fundo de Reserva de 1 PMT</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.
17H0164854	Rede D'Or	4,01	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings;</li> <li>- AF do imóvel, LTV de 70%;</li> <li>- Endosso do seguro patrimonial.</li> </ul>	Operação que tem como lastro quatro contratos atípicos com hospitais da Rede D'Or   São Luiz, todos com excelentes localizações. Empresa com forte e confortável perfil financeiro, alta bancabilidade, refletido pelo rating corporativo AAA.br.
18C0842526	WAM Gramado	3,29	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal)</li> <li>- Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x</li> <li>- Gerenciadora de obras</li> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento</li> <li>- Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimentos</li> <li>- Garantia hipotecária</li> <li>- Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento</li> <li>- Fundo de Reserva de 3 PMTs</li> </ul>	Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
17C0868823	VLI-Vale	2,83	Metals & Mining	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessão Fiduciária dos recebíveis;</li> <li>- Rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings;</li> <li>- Fundo de Reserva.</li> </ul>	Risco de crédito de uma das maiores e sólidas empresas do país, Vale, conforto reforçado pelo rating AAA.
18C0842519	WAM Gramado	2,43	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal)</li> <li>- Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x</li> <li>- Gerenciadora de obras</li> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento</li> <li>- Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimentos</li> <li>- Garantia hipotecária</li> <li>- Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento</li> <li>- Fundo de Reserva de 3 PMTs</li> </ul>	Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.
18C0842527	WAM Gramado	2,34	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal)</li> <li>- Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x</li> <li>- Gerenciadora de obras</li> <li>- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento</li> <li>- Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimentos</li> <li>- Garantia hipotecária</li> <li>- Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento</li> <li>- Fundo de Reserva de 3 PMTs</li> </ul>	Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.

## Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
1610965520	Aliansce Sonae	1,44	Malls	- Cessão Fiduciária de Recebíveis Shopping Bangu - Rio de Janeiro - RJ; - Fundo de Reserva; - AF do Imóvel; - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings.	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa confortável para atravessar o atual período, com R\$1,2 bilhão de caixa para dívidas de curto prazo de R\$64,6 milhões.
19G0269138	Direcional	1,20	Residencial Real Estate	- Rating br.AA+(sf) pela S&P Ratings	Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. Ao final de 2019 possuía mais de R\$729 milhões de caixa e equivalentes para obrigações financeiras em 2020 de R\$ 192,8 milhões. Possui endividamento muito baixo de 7,90% em termos de Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido.
1510011480	Iguatemi	0,77	Malls	- Rating AAA.br pela Fitch Ratings - AF do Shopping Galleria (Campinas - SP), LTV próximo a 70% - Aval Corporativo Iguatemi - Fundo de Reserva de 3 PMTs	Grupo muito forte e consolidado. Ativo imobiliário premium em região nobre da cidade de Campinas. Grupo encerrou 2019 com posição de caixa de R\$ 1,02 bilhão contra obrigações financeiras de um ano à frente de R\$ 134,1 milhões.
17G0788003	Tecnisa	0,76	Residencial Real Estate	- A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do saldo devedor.	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa para atravessar o atual período, além da operação ter duration remanescente muito reduzida. Garantia excelente e líquida, de projeto pronto de alto padrão em região nobre da cidade de São Paulo, cobrindo ao menos 180% do saldo da operação.
18C0797834	WAM Gramado	0,41	Fractional	- Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal) - Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x - Gerenciadora de obras - Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento - Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimento - Garantia hipotecária - Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento - Fundo de Reserva de 3 PMTs	Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção. Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.

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

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

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ/MF n° 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2.277 – 2º ANDAR – CONJUNTO 202 – JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR  
OUVIDORIA VÓRTX DTVM: 0800-887-0456



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos