



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\$ 644.414.502,56

Quantidade de Cotas:

6.567.011

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 98,13

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:

16.204 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.

www.xpasset.com.br/xpci

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Comentário do Gestor

O mês de janeiro ficou marcado pela abertura das curvas de juros e dos spreads, recompondo parcialmente o prêmio de risco ao longo da curva. Parte desse movimento pode ser explicado pelas eleições no Congresso Nacional, pela delicada situação fiscal brasileira e pelo tom *hawkish* adotado na última ata do COPOM, já tendo, inclusive, casas de análise precificando alta na Taxa SELIC já na próxima reunião do COPOM, em março e em ritmo mais forte que o anteriormente esperado. Com isso, a equipe de gestão já notou movimentos mais acentuados no mercado secundário de papéis indexados ao CDI, com investidores vislumbrando o impacto desse aumento de juros nos papéis.

A produção industrial e o CAGED surpreenderam positivamente (dados de dez/20), sendo o primeiro com alta de 0,9% (MoM) – maior patamar desde o primeiro trimestre de 2020 – e o segundo com criação de 356 mil vagas de emprego. Assim o Brasil terminou o ano de 2020 com criação de 142 mil vagas de emprego, mesmo com os impactos da crise sanitária sentidos a partir do final do primeiro trimestre de 2020. No cenário externo os primeiros dados dos PIBs da Alemanha, França e Espanha surpreenderam positivamente. Nos EUA o PIB cresceu 4% no último trimestre do ano, ligeiramente abaixo das expectativas do mercado de alta de 4,2%. As atenções permanecem voltadas para a votação do orçamento dos EUA, dado o pacote de estímulos de 1,9 trilhão de dólares apresentado pelo governo Biden.

No book de CRIs tivemos como destaque a aquisição de três CRI's, alienação total do CRI Rede D'or (19H0235501) e parcial de outros dois CRI's conforme será melhor abordado abaixo na respectiva seção (página 7). No book de FIIs o destaque foi a alienação de R\$ 1,0 milhão. Maiores detalhes acerca das movimentações realizadas serão vistos na respectiva seção (página 5).

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmio implícitos nas taxas dos papéis, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário. Mais adiante, na respectiva seção (página 7), será abordado e ilustrado exemplos reais que ficam mais claros esses movimentos que é gerador importante de resultado para o Fundo. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo gerar retornos recorrentes e não pontuais. Além da estratégia supracitada de geração de resultado na "indústria" de *High Grade*, a gestão está buscando aumentar a parcela de alocação em bons ativos/CRIs mais estruturados voltados para retornos *High Yields*, como pode ser visto no pipeline da página 16 do presente relatório. Tudo com o objetivo de majorar os retornos para os cotistas com gestão extremamente ativa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cota, totalizando R\$ 5,75 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 5,32 milhões. O book de FII teve um resultado de R\$ 0,42 milhão entre rendimentos e ganhos de capital.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de janeiro será realizada em 12/02/2021 para os detentores de cotas do Fundo (XPCI11) em 29/01/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas XPCI11 no valor de cota da 2ª Emissão de Cotas (R\$ 100,51) representa aproximadamente 560,48% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 659,39% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 96,90) o resultado equivale a 581,36% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 683,95% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos.

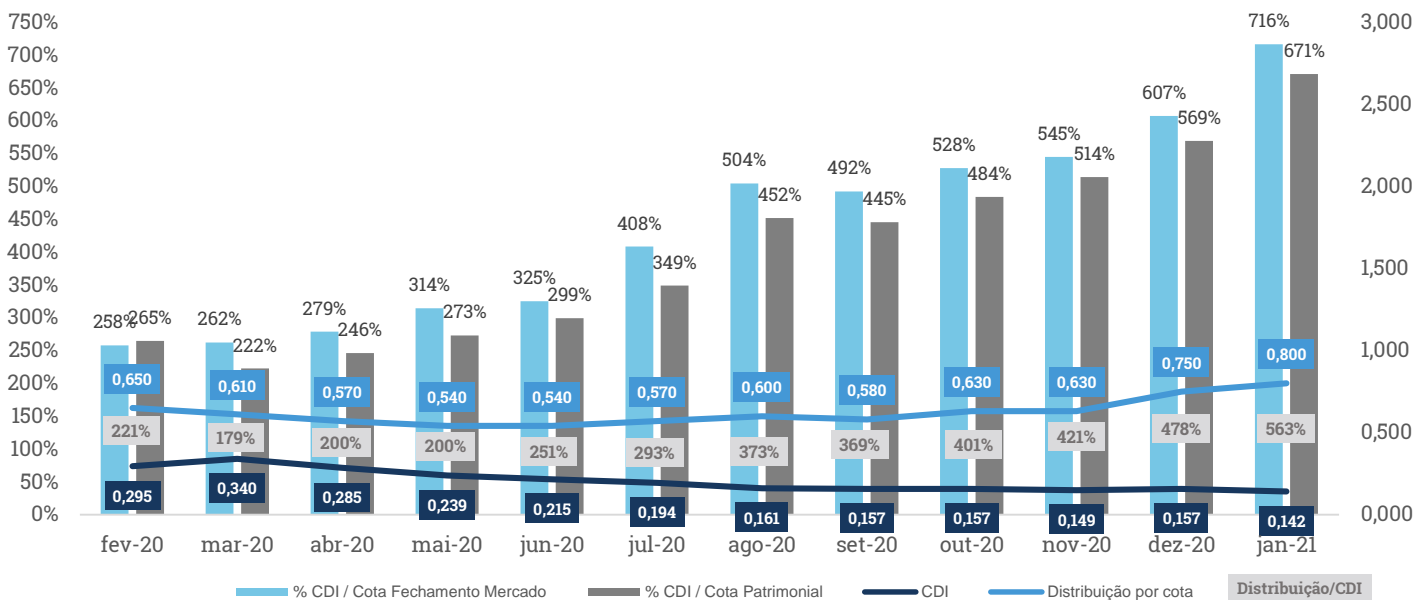
Fluxo Financeiro	jan/21	1S2021	12 meses
Receitas¹	5.750.059	5.750.059	53.856.545
Receitas FII	418.613	418.613	6.114.276
Receitas CRI	5.320.846	5.320.846	46.964.830
Receita LCI e Renda Fixa	10.600	10.600	777.439
Despesas²	-490.769	-490.769	-6.111.553
Despesas Operacionais	-490.769	-490.769	-6.111.553
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	5.259.291	5.259.291	47.744.992
Rendimento distribuído	5.253.609	5.253.609	48.241.405
Distribuição média por cota	0,800	0,800	0,608

(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 distribuição⁴

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do CDI em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos⁵ desde o início do Fundo:



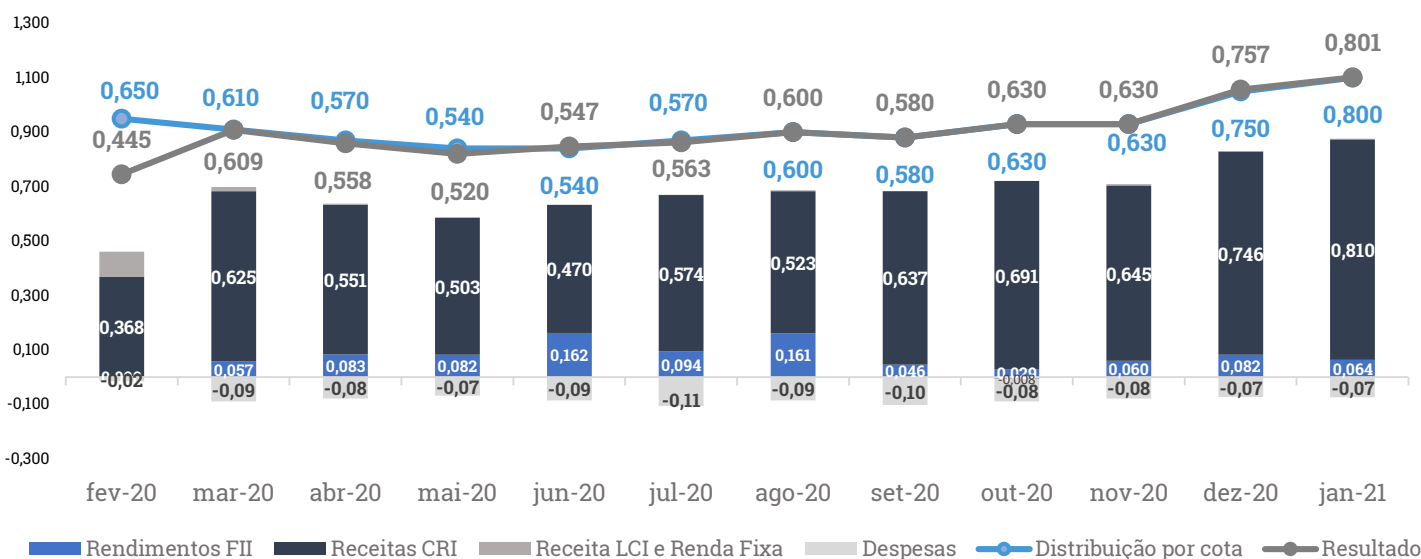
(4) A linha "CDI" do gráfico acima representa o rendimento mensal de 100% CDI.

(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 meses⁶

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro⁶ e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

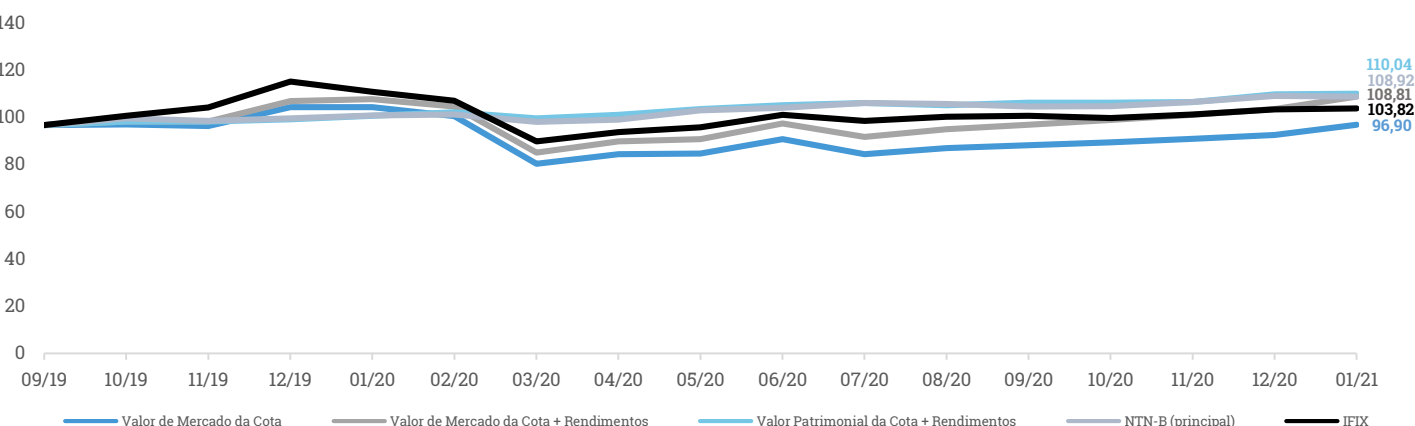


(6) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. O IPO do Fundo foi em setembro de 2019.

Fonte: XP Asset Management

Rentabilidade⁷

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 distribuídos⁸ desde o início do Fundo:

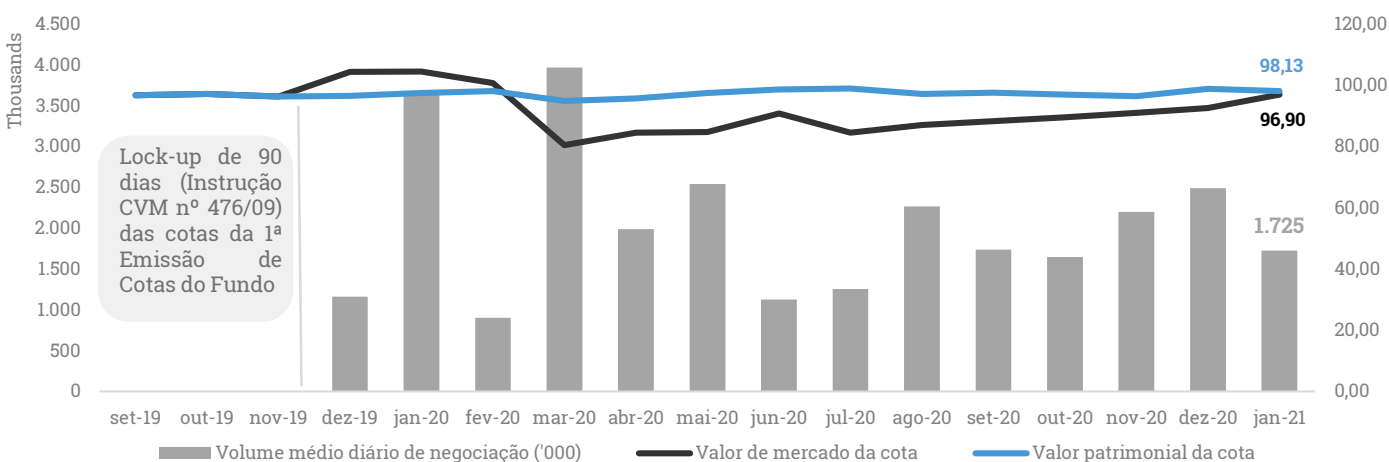


(7) Foi considerado um PU Base de R\$ 96,78 (valor patrimonial da cota no dia 30/09/2019) para (i) Valor de Mercado da Cota, (ii) Valor Patrimonial da Cota, (iii) NTN-B Principal (vencimento em 15/08/2024) e (iv) IFIX
(8) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto 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 27.057 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 32,77 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,72 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,90 por cota.

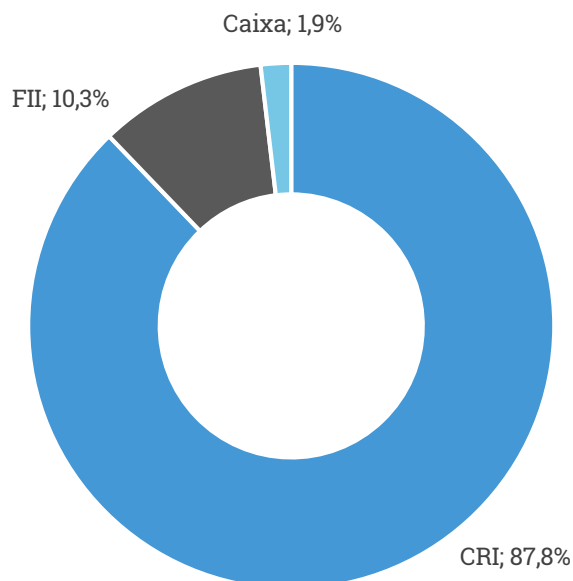
XP Crédito Imobiliário FII	jan/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	32.777.134	32.777.134	491.648.374
Número de Negócios	27.057	27.057	292.378
Giro (% do total de cotas)	5,33%	5,33%	84,95%
Valor de mercado			R\$ 636.343.366
Quantidade de cotas			6.567.011

Portfólio

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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 87,8% do Patrimônio Líquido (PL) alocado em CRI, 10,3% em Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e 1,9% em caixa. As alocações de CRI e FII serão melhores detalhadas em suas respectivas seções:

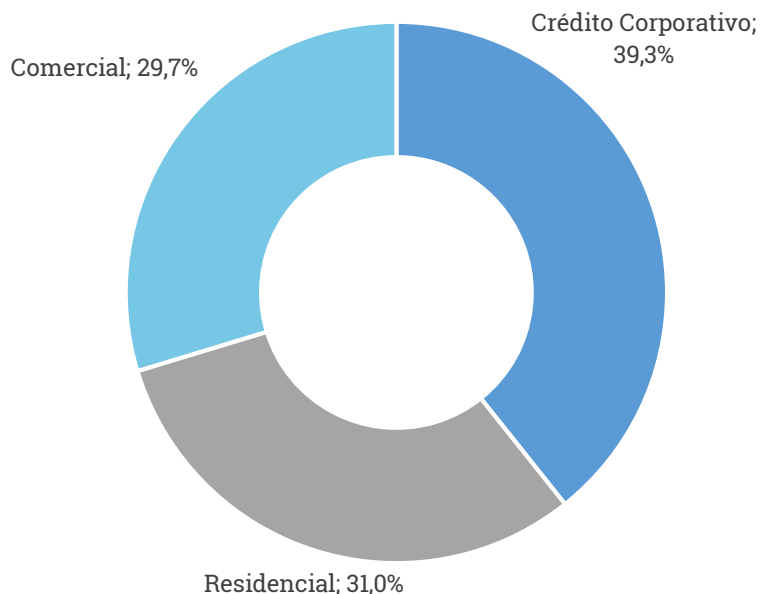
- CRI: R\$ 571,00 milhões (87,8%);
- FII: R\$ 67,04 milhões (10,3%);
- Caixa: R\$ 12,14 milhões (1,9%).



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

O portfólio de CRI do XPCI é composto atualmente por ativos de Crédito Corporativo, Residencial e Comercial. O portfólio está distribuído da seguinte forma:

- Crédito Corporativo: R\$ 224,36 milhões (39,3%);
- Residencial: R\$ 177,12 milhões (31,0%);
- Comercial: R\$ 169,52 milhões (29,7%).



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

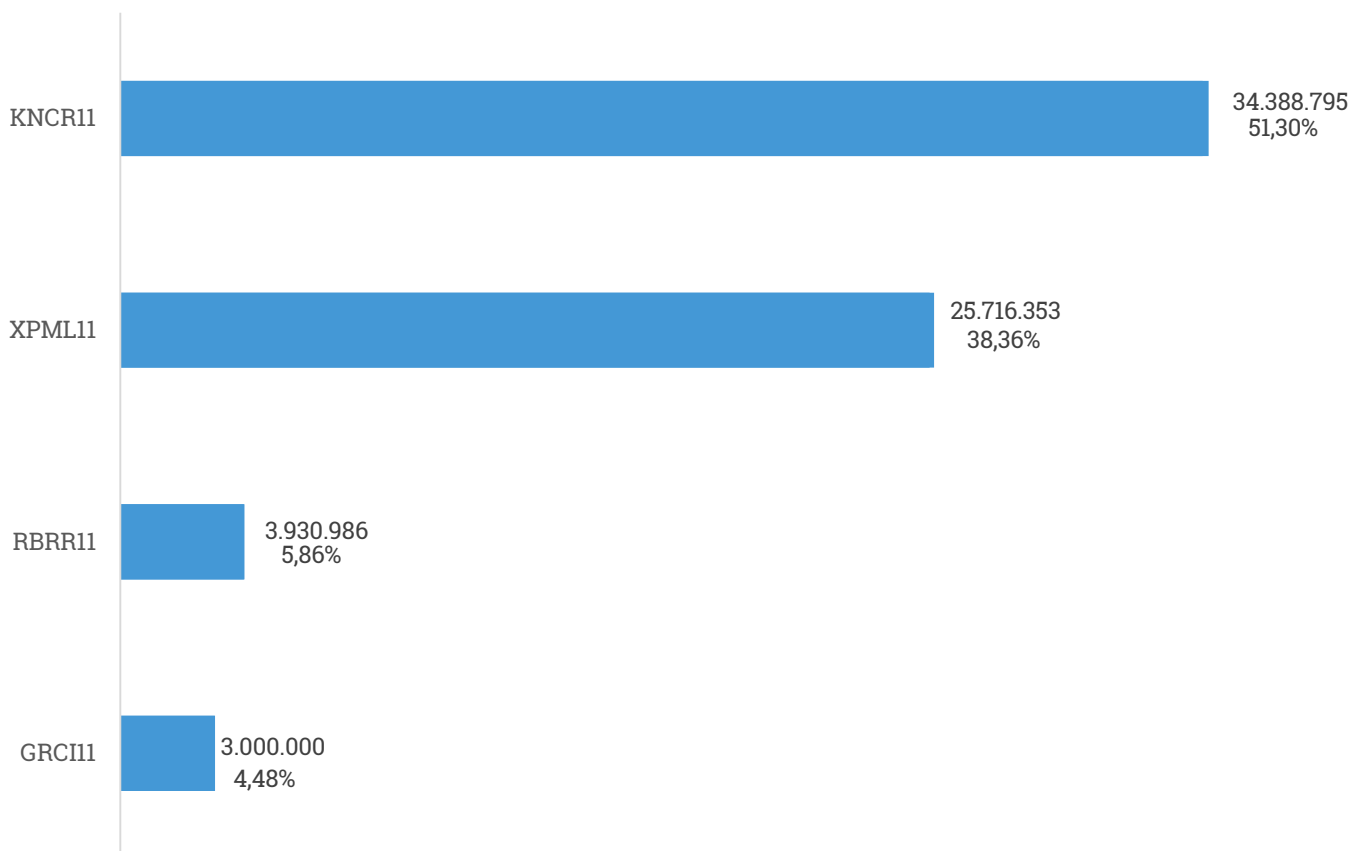
Conforme citado no início do relatório, o time de gestão permaneceu ativo nas operações de FIIs durante todo o mês de janeiro. Ao longo de janeiro foram alienados aproximadamente R\$ 1,0 milhão do fundo XPML11, com ganho de capital próximo de R\$ 100 mil.

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 o FII de shopping que compõem o portfólio do Fundo trará 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.

No mês de janeiro o IFIX apresentou recuperação de 0,32% frente ao mês anterior, enquanto que o Ibovespa apresentou bastante volatilidade e terminou o primeiro mês do ano com queda de 3,32%. O IGP-M seguiu com a tendência verificada nos meses anteriores de altas acima das projetadas pelo mercado, com variação positiva de 2,58%. O IPCA, mesmo apresentando modesta alta de 0,25% em janeiro (abaixo das projeções do mercado), teve suas projeções revisadas para 3,60% em 2021 (vs. 3,34% no mês anterior). O COPOM, por sua vez, optou pela manutenção da taxa SELIC em 2% a.a., adotando dessa vez um tom *hawkish* em sua última ata.

A carteira de FIIs encerrou o mês de janeiro com saldo de **R\$ 67,04 milhões**.

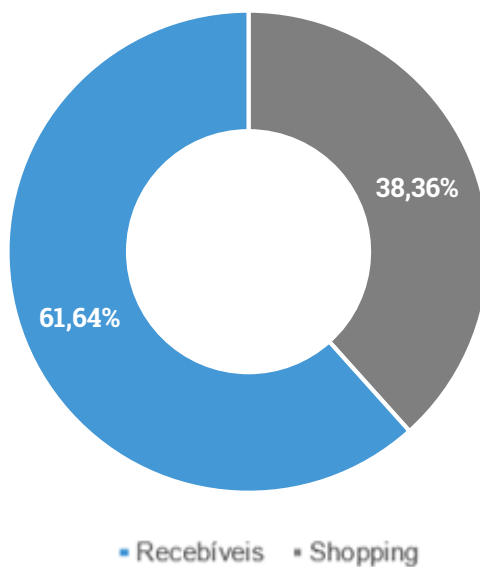
Exposição (Volume e % dos FIIs)



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\$ 41,31 milhões (61,64%);
- Shopping: R\$ 25,71 milhões (38,36%).



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 de compra e venda, sobretudo nesse período de alta volatilidade, em particular no mercado de crédito privado, como pode ser evidenciado abaixo:

- No mês de janeiro foi totalmente alienado no mercado secundário o CRI Rede D'or (19H0235501) com ganho de capital de R\$ 331 mil;
- Foi alienado parcialmente os CRI WAM Gramado e Magazine Luiza (19L0838850) com ganho de capital de R\$ 647 mil, sendo o ganho de capital do CRI Gramado de mais de 27%, seguindo a estratégia da gestão para esse ativo de fazer com que o Fundo se apropriasse dos altos juros ao longo da vida da operação, sobretudo com os altíssimos níveis de IGP-M nos últimos meses, e agora que o ativo se aproxima do final, com a conclusão das obras e altos níveis de vendas, o time de gestão extraiu um resultado adicional para aumentar ainda mais o resultado da operação como um todo.

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 detalhamentos da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

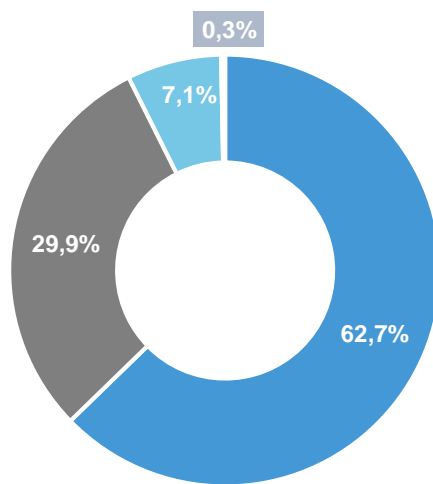
Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito do novo ativo de crédito imobiliário adquirido no mês de janeiro.

- CRI GPA (20F0689770) R\$ 11 milhões:** O CRI representa a 3ª tranche da operação de *sale leaseback* (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA). A operação 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 possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade creditícia do devedor, o papel possui uma robusta estrutura de garantias: (i) AF das lojas locadas pelo GPA, (ii) AF das cotas da SPE, (iii) Promessa de CF de contratos de locação futura no imóvel, (iv) Fundo de reserva de 2 PMTs e Fundo de despesas do CRI;
- CRI Assaí (19L0882479) R\$ 12,5 milhões** 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). A operação contempla uma ótima estrutura de garantias, a saber: (i) Alienação Fiduciária (AF) dos imóveis; (ii) fundo de reserva, (iii) fundo de reserva de 1 PMT e (iv) no âmbito dos Contratos de Locação, a Fiança;
- CRI Alphagran (20C0851514) R\$ 3,0 milhões:** o ativo é lastreado em recebíveis imobiliários da venda de lotes comerciais e para incorporação do Condomínio Alphagran, empreendimento no formato de "Condomínio Fechado de Condomínios" com toda a infraestrutura pronta em região nobre (Alphaville) da cidade de Barueri – SP. O proprietário do empreendimento e Fiador da Operação na pessoa física é o controlador do Banco Industrial, com forte posição financeira e, ainda, a operação conta com a cessão das vendas dos terrenos e Alienação Fiduciária (AF) dos terrenos, com um LTV de liquidação forçada de 68% aproximadamente, além de fundos de despesas e de juros. A operação foi adquirida a uma taxa de CDI + 3,00% a.a.

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.

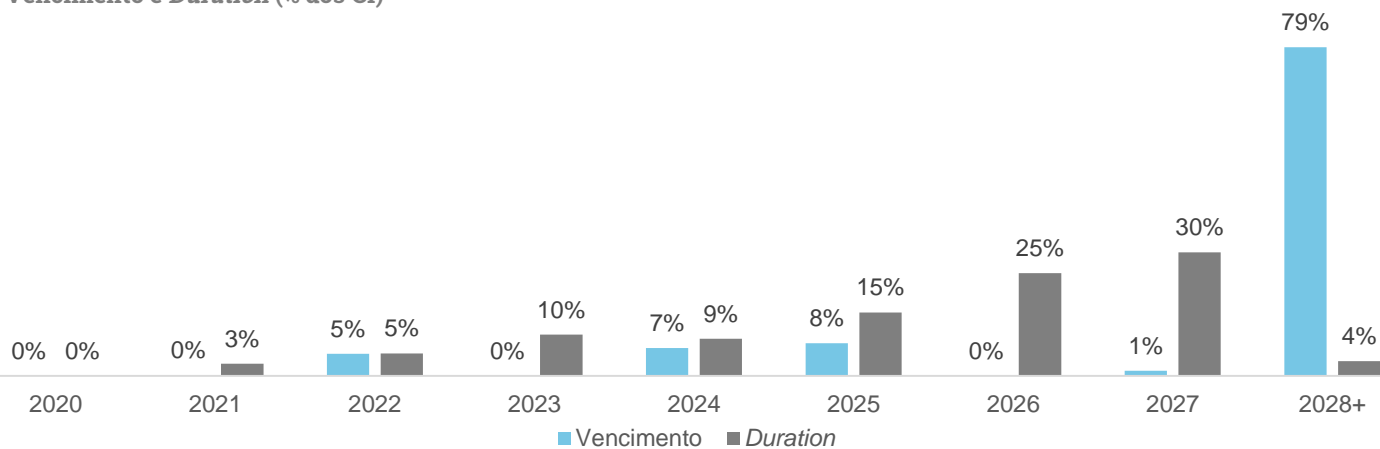
- IPCA+: R\$ 358,17 milhões (62,7%);
- CDI+: R\$ 170,71 milhões (29,9%);
- IGP-M+: R\$ 40,41 milhões (7,1%);
- % CDI: R\$ 1,70 milhões (0,3%).



■ IPCA + ■ CDI + ■ IGP-M + ■ % CDI

Crédito Imobiliário (CI)

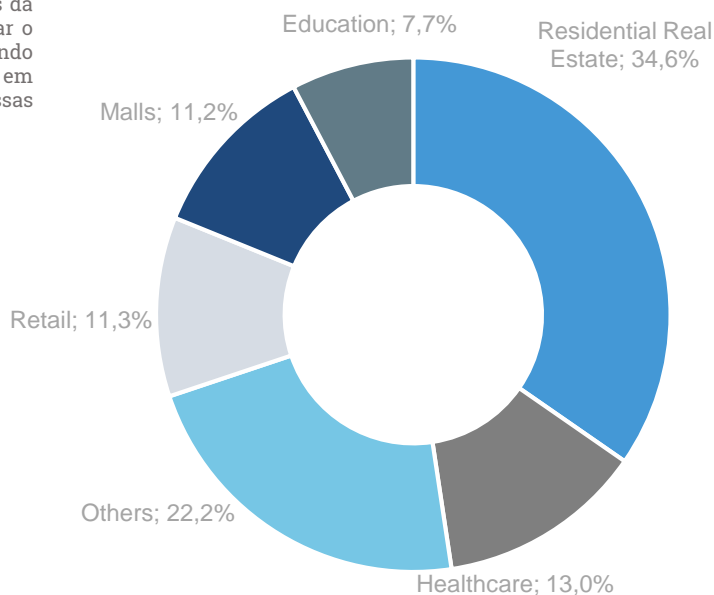
Vencimento e Duration (% dos CI)



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\$ 197,84 milhões (34,6%);
- Healthcare: R\$ 74,07 milhões (13,0%);
- Retail: R\$ 64,63 milhões (11,3%);
- Malls: R\$ 63,68 milhões (11,2%);
- Education: R\$ 43,99 milhões (7,7%);
- Others: R\$ 126,99 milhões (22,2%).



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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
IPCA +	5,25%	62,7%
CDI +	2,08%	29,9%
IGP-M	6,83%	7,1%
% CDI	118,03%	0,3%
Total		100%
Spread de Crédito (Book de CRIs)	261 bps	

Crédito Imobiliário (CI)

Código	Securizadora	Devedor	Emissão / Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	66.401	70,04	6,43	10,87%	fev/20	20/03/2035	IPCA +	4,82%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	53,02	5,66	8,23%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	5,22%	Mensal
20B0980166	True Sec.	Grupo Mateus	1/212	49.414	50,07	5,06	7,77%	mar/20	16/02/2032	IPCA +	4,70%	Mensal
20C0936929	Isec Sec.	Ânima	4/86	30.055	31,21	4,17	4,84%	ago/20	26/03/2030	IPCA +	6,50%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	31,16	4,25	4,84%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,50%	Mensal
19L0882278	Isec Sec.	PPP - Canopus	4/51	33.110	30,70	6,21	4,76%	abr/20	15/02/2035	IPCA +	6,00%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	29.012	29,26	5,97	4,54%	jan/20	21/09/2034	CDI +	1,30%	Mensal
19L0907825	Habitasec Sec.	Embraed	1/182	28.000	27,85	2,38	4,32%	fev/20	23/12/2025	CDI +	3,50%	Mensal
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2/306	20.000	20,22	7,61	3,14%	set/19	15/03/2034	CDI +	1,10%	Semestral
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	27.966	17,80	2,43	2,76%	fev/20	27/12/2024	CDI +	1,50%	Mensal
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	15.000	16,01	0,79	2,48%	ago/20	26/05/2022	IPCA +	4,97%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	15.000	15,29	5,34	2,37%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
19L0838850	Isec Sec.	Magazine Luiza	4/57	13.085	14,36	4,53	2,23%	abr/20	12/09/2030	IPCA +	4,35%	Mensal
19G0835181	True Sec.	BRZ Empreendimentos	1/186	14.263	14,33	1,00	2,22%	mai/20	15/08/2022	CDI +	1,20%	Semestral
19L0035166	RB Capital Sec.	BB	1/237	11.445	12,81	3,77	1,99%	nov/20	07/11/2028	IGP-M +	4,00%	Mensal
19L0882479	True Sec.	Assaí	1/282	120	12,48	6,18	1,94%	jan/21	28/11/2034	IPCA +	4,90%	Mensal
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	11,17	5,21	1,73%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	7,27%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	10.011	11,09	5,38	1,72%	jun/20	20/10/2032	IPCA +	6,59%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	10.225	11,04	6,68	1,71%	jan/21	10/06/2035	IPCA +	5,75%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	9.900	10,37	6,84	1,61%	ago/20	10/08/2035	IPCA +	5,00%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	10.000.000	10,07	4,53	1,56%	dez/20	26/12/2029	IPCA +	5,30%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	21.067	9,96	2,50	1,55%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,50%	Mensal
17C0868823	RB Capital Sec.	VLi-Vale	1/153	8.787	8,79	3,32	1,36%	ago/20	27/11/2024	IPCA +	5,82%	Anual
18J0698011	Cibrasec	PPP - Canopus	2/303	820	8,09	3,38	1,26%	fev/20	15/05/2028	IPCA +	9,00%	Mensal
18C0842525	Forte Sec.	WAM Gramado	1/141	6.444	6,62	1,89	1,03%	set/19	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	6,49	3,71	1,01%	mai/20	15/09/2028	IGP-M +	7,15%	Mensal
18H0864201	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/186	5.000	6,29	3,60	0,98%	mai/20	15/07/2028	IGP-M +	6,69%	Mensal
20J0909894	Travessia Sec.	PPP - Canopus	1/44	4.184	4,20	6,48	0,65%	nov/20	10/12/2036	IPCA +	6,00%	Mensal
17H0164854	RB Capital Sec.	Rede D'Or	1/165	4.000	4,03	3,32	0,63%	jun/20	06/11/2027	IPCA +	6,35%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	3.000.000	3,00	3,27	0,47%	jan/21	18/03/2027	CDI +	2,50%	Mensal
18C0842519	Forte Sec.	WAM Gramado	1/140	2.720	2,68	1,85	0,42%	jun/20	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal
18C0842526	Forte Sec.	WAM Gramado	1/142	2.444	2,64	1,78	0,41%	nov/19	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal
18C0842527	Forte Sec.	WAM Gramado	1/143	2.328	2,54	1,85	0,39%	jul/20	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal
16I0965520	RB Capital Sec.	Aliansce Sonae	1/130	2.006	1,41	1,79	0,22%	mai/20	02/10/2024	IPCA +	6,57%	Mensal
19G0269138	True Sec.	Direcional Engenharia	1/193	1.208	1,20	2,94	0,19%	jan/20	04/07/2025	% CDI	104,00%	Semestral
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	1.100	1,10	6,54	0,17%	jan/21	23/09/2036	CDI +	1,40%	Mensal
15I0011480	RB Capital Sec.	Iguatemi	1/108	881	0,75	2,47	0,12%	mar/20	17/09/2025	CDI +	0,15%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	2.534	0,51	0,33	0,08%	out/19	16/07/2021	% CDI	140,00%	Trimestral
18C0797834	Forte Sec.	WAM Gramado	1/139	349	0,34	1,85	0,05%	jul/20	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal

570,99

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	70,04	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> - Fundo de 11 PMTs para o período de retrofit - Adicionalmente 2 PMTs durante toda a operação - Fiança Locatícia de seguradora ou banco de primeira linha - Coobrigação do FII cedente, que conta com cotistas de muito elevada robustez financeira - AF com imóvel, com LTV aproximado de 70%, imóvel em região nobre e de alta procura no Rio de Janeiro - RJ 	<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	53,02	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Critério de elegibilidade da carteira - AF 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 	<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	50,07	Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Rating AA.br(sf) pela Fitch Ratings - Cessão de recebíveis de cartões de crédito - AF de dois imóveis - Aval Corporativo e do acionista controlador na pessoa física 	<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	31,21	Education	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel com LTV de 70% em excelente localização na cidade de Belo Horizonte - MG - Aval corporativo da Ânima e de relevante acionista da empresa na pessoa física 	<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>
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	31,16	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos aluguéis do shopping e estacionamento, que devem perfazer ao menos 146% da PMT do CRI - AF do imóvel - Aval do principal acionista do grupo na pessoa física 	<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. Por fim, conforme explicado acima, a estrutura de garantias (LTV, Índice de cobertura, etc) deste papel traz muitas seguranças para o CRI.</p>
19L0882278	PPP - Canopus	30,70	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<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>
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	29,26	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71% - Aval Corporativo da Holding - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão 	<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>
19L0907825	Embraed	27,85	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de uma carteira de recebíveis da incorporadora, que perfazem sempre ao menos 150% do fluxo previsto do CRI - Certificadora contratada pra auditoria mensal da carteira cedida - AF de terreno nobre de Balneário Camboriú, que deixa a operação com LTV inicial inferior a 40% - Fundo de Juros - Covenant: DL / PL <= 100% - Aval dos sócios na pessoa física 	<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	20,22	Properties	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel, LTV = 59% - Aval corporativo 	<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	17,80	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF de estoque com no mínimo 130% do saldo devedor - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP - Fundo de Reserva de R\$5 milhões 	<p>Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19E0350573	HM Engenharia	16,01	Residencial Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do contrato de permuta financeira com a MRV no valor de R\$ 45MM - Cessão fiduciária de direitos creditórios inerentes a uma carteira de créditos de natureza pró-soluto no montante de R\$ 52MM - Rating BBB pela S&P - Covenants: <ul style="list-style-type: none"> i. (Empréstimos e Financiamentos - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 60% ii. (Contas a receber + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 200% ou < 0 - Fiança / Garantia no Contrato BTS do Oba até que ocorra a conclusão das obras e aceite do Oba no e CD Paulínia - Fundo de Reserva 	<p>Empresa do Grupo Camargo Corrêa, focada no segmento de MCMV. Perfil financeiro muito conservador, encerrando 2019 com caixa superior a 2 vezes as obrigações financeiras de 2020.</p>
20D1006203	Oba Hortifruti	15,29	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Alienação Fiduciária das lojas Santo André, e Centro de Distribuição de Paulínia ("Imóveis") - Coobrigação da CR Alves Participações Ltda. - Aval da CRAL Participações e Empreendimentos Ltda; - Aval solidário dos sócios na pessoa física - AF do imóvel - Fração Ideal Alienada: (i) 100% do imóvel na data de emissão ou (ii) em caso de expansão (aluguel atualizado monetariamente/aluguel após expansão): > 80% - Fração Ideal Livre (razão entre (i) Aluguel após expansão - Aluguel e (ii) Aluguel após expansão): < 20% - Relatório de medição de obras - Fundo de Reserva: R\$ 1,37 milhão 	<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. 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. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.</p>
19L0838850	Magazine Luiza	14,36	Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Rating A.br(sf) pela S&P, mas com margens superiores aos peers, limitado sobretudo pela menor escala e concentração em determinadas praças - Covenants: <ul style="list-style-type: none"> i. (Empréstimos - Financiamento à Produção - Caixa E Equivalentes + Imóveis a Pagar) / PL <= 40% ii. (Clientes por Incorporação + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Empréstimos - Caixa E Equivalentes + Custos a Apropriar + Imóveis a Pagar) > 160% ou < 0 	<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>
19G0835181	BRZ	14,33	Residencial Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 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>Devedor Banco do Brasil, em importante unidade de tecnologia do banco. Perfil financeiro extremamente sólido.</p>
19L0035166	BB	12,81	Financial Services	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel, com LTV próximo a 60% 	<p>O CRI é lastreado em contratos de SLB firmados com o Grupo Sendas (GPA). Os empreendimentos que compõem o lastro e as garantias estão localizadas em 5 Estados, sendo eles: São Paulo (Taubaté), Bahia (Camaçari e Guanambi), Pará (Castanhal), Curitiba e Tocantins (Palmas) Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de creditação do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
19L0882479	Assai	12,48	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de Despesas; - Fundo de reserva; - Fiança. 	<p>O CRI é lastreado em contratos de SLB firmados com o Grupo Sendas (GPA). Os empreendimentos que compõem o lastro e as garantias estão localizadas em 5 Estados, sendo eles: São Paulo (Taubaté), Bahia (Camaçari e Guanambi), Pará (Castanhal), Curitiba e Tocantins (Palmas) Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de creditação do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0850705	Creditas - Mezanino	11,17	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Critério de elegibilidade da carteira - AF 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.
17I0181659	Pirelli	11,09	Industrials	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel, LTV próximo a 90% - Aval da matriz da Pirelli 	Imóvel muito bem localizado em Santo André, há muitos anos a empresa opera no mesmo. Aval da matriz, muito capitalizada.
20F0689770	GPA	11,04	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE; - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel; - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI; - Fundo de despesas do CRI. 	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. 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.
20H0695880	GPA	10,37	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel - Fundo de Reserva de 2 PMTs do CRI - Fundo de despesas do CRI. 	O CRI representa a 4ª tranche da operação de sale & leaseback (SLB) de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA) pelo FII TRXF11, fundo gerido pela TRX Investimentos. A operação de SLB faz parte do plano de desmobilização do grupo, reduzindo o grau de alavancagem da companhia e fortalecendo sua posição de caixa. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 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.
20L0687041	GPA	10,07	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis - Fundo de reserva - Fundo de despesas - Fiança 	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Grupo GPA é extremamente capitalizado, e tem tido até mesmo melhores números durante a atual crise.
19J0713628	Even	9,96	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP - Mesmos <i>covenants</i> que a empresa tiver em outras operações de dívidas 	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.
17C0868823	VLI-Vale	8,79	Metals & Mining	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings; - Fundo de Reserva. 	Risco de crédito de uma das maiores e sólidas empresas do país, Vale, conforto reforçado pelo rating AAA.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
18J0698011	PPP - Canopus	8,09	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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 avaliada muito capitalizada com sócios internacionais.
18C0842525	WAM Gramado	6,62	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<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.</p> <p>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>
13L0034539	Cogna Educação	6,49	Education	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel - Endosso do seguro patrimonial - Fundo de Reserva de 5 PMTs - Aval corporativo da Cognia - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador 	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\$ 3,5 bilhões de caixa para R\$ 400 milhões de obrigações financeiras em 2020.
18H0864201	Cogna Educação	6,29	Education	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel - Endosso do seguro patrimonial - Aval corporativo da Cognia 	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	4,20	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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 avaliada muito capitalizada com sócios internacionais.
17H0164854	Rede D'Or	4,03	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings - AF do imóvel, LTV de 70% - Endosso do seguro patrimonial 	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.
20C0851514	AlphaGran	3,00	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil). 	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
18C0842519	WAM Gramado	2,68	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<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.</p> <p>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>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
18C0842526	WAM Gramado	2,64	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<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.</p> <p>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>
18C0842527	WAM Gramado	2,54	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<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.</p> <p>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>
1610965520	Aliansce Sonae	1,41	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de Recebíveis Shopping Bangu - Rio de Janeiro - RJ - Fundo de Reserva - AF do Imóvel - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings 	<p>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.</p>
19G0269138	Direcional	1,20	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Rating br.AA+(sf) pela S&P Ratings 	<p>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.</p>
1910737681	JCC Iguatemi Fortaleza	1,10	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão. - 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 	<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>
1510011480	Iguatemi	0,75	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>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.</p>
17G0788003	Tecnisa	0,51	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>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.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
18C0797834	WAM Gramado	0,34	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - 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 empreendimentos - Garantia hipotecária - Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento - Fundo de Reserva de 3 PMTs 	<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.</p> <p>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>

Pipeline

O pipeline de alocação do Fundo segue muito aquecido, ainda se aproveitando da reprecificação vivida no mercado de crédito privado no último ano.

Desta forma, a equipe de gestão segue na estratégia de reciclar o portfolio de CRI's, isto é, vendendo ativos com ganho de capital, e venda do nosso book tático de FoF de FII's.

Para efeito de maior transparência e previsibilidade aos cotistas, segue o pipeline indicativo mais recente do Fundo ainda não alocado, mas já mandatados e aprovados em comitê de investimentos da gestora.

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	R\$ 8,5 milhões	IPCA + 5,50% a.a.	BTS – Setor Químico
CRI 2	R\$ 4,0 milhões	IPCA + 7,00% a.a.	Comercial - Varejo
CRI 3	R\$ 6,0 milhões	IPCA + 11,00% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
CRI 4	R\$ 7,0 milhões	IGP-M + 6,50% a.a.	Galpão Logístico
CRI 5	R\$ 4,0 milhões	IPCA + 5,00% a.a.	Desenvolvimento Imobiliário
CRI 6	R\$ 6,0 milhões	IPCA + 5,50% a.a.	BTS - Varejo

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

OUIDORIA VÓRTX DTVM: 0800-887-0456



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos