



asset  
management

XPCI – FII

3º Trimestre de 2021

# Carta do Gestor e Destques do Trimestre



## Desempenho do 3º trimestre de 2021

No cenário internacional, o trimestre apresentou surpresas altistas de inflação nos EUA. Adicionalmente, pressões de preços em commodities energéticas estão elevando as expectativas de inflação em todo o mundo, esta já pressionada pela falta de insumos na cadeia produtiva global. Ainda no internacional, em agosto foi aprovado nos EUA o pacote de infraestrutura apresentado pelo Presidente Biden durante a sua campanha eleitoral, enquanto que na China o trimestre fechou com a delicada situação financeira de suas incorporadoras. Países da Ásia e da Europa seguem sofrendo com a alta do número de casos da variante Delta, que tende a reduzir o ritmo de retomada econômica das principais economias. No Brasil o quarter foi marcado pela deterioração do ambiente político e macroeconômico e pelo contínuo avanço do cronograma de vacinação. O COPOM optou por duas elevações de 100bps na taxa básica de juros, com sinalizações de outras duas elevações de mesma magnitude ainda este ano. Atualmente a Taxa SELIC se encontra em 6,25% a.a. O mercado fechou o mês de setembro com projeções altistas para o IPCA (8,51% neste ano vs. 6,07% no Boletim FOCUS do começo de julho). No ambiente político o trimestre ficou marcado por temas relevantes, com a expansão do novo Bolsa Família, a PEC dos precatórios, a CPI da COVID e a Reforma Tributária no radar dos investidores. No terreno positivo, dados do CAGED mostraram criação líquida de quase 1 milhão de vagas de emprego formais. O cronograma de vacinação seguiu em ritmo acelerado, com o país fechando o mês de setembro com mais de 85 milhões de brasileiros já com todo o cronograma de vacinação contra a COVID-19 concluído, totalizando 40% da população vacinada com as duas doses. Esse forte avanço tem contribuído para a contínua reabertura econômica no país. Durante o terceiro trimestre o IFIX apresentou queda de 1,42%.

Durante o trimestre os lançamentos de empreendimentos imobiliários seguiram em ritmo forte, assim como verificado no trimestre anterior, também com elevação do número de vendas de grandes incorporadoras que atuam no mercado paulista. As emissões de CRIs em 2021 chegaram ao patamar de **R\$ 21,18 bilhões<sup>2</sup> (+73,86% YoY)**, recorde da série histórica. A visão da gestora permanece bastante otimista de que este mercado se expanda com vigor nos próximos trimestres. Para o gestor, a demanda represada durante a pandemia, aliada à retomada das atividades com o avanço do cronograma de vacinação e às aprovações das reformas necessárias auxiliarão a retomada do setor.

A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito, mantendo-se muito diligente na originação de novas operações que se encontram em níveis adequados, sejam nos mercados primário ou secundário, e foram realizadas alocações que permitiram o Fundo manter rentabilidade em patamar interessante, investindo em nomes como Patrimar, Tecnisa, Petrobras e GPA, aumentando dessa forma a qualidade e retorno da carteira. A gestão ativa se mostrou muito efetiva novamente no trimestre, quando houve forte alienação de papéis com expressivo ganho de capital, com a gestão arbitrando volatilidade de curvas de juros e spreads.

No dia 07/10 foi comunicado ao mercado o [Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência da 3ª Emissão de Cotas do Fundo](#), com exercício total de 320.854 cotas (trezentas e vinte mil, oitocentas e cinquenta e quatro), perfazendo o montante total de R\$ 30.038.351,48 (trinta milhões, trinta e oito mil, trezentos e cinquenta e um reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a taxa de distribuição primária.

**É importante destacar que até o presente momento, não foi identificado e não se vislumbra nenhum inadimplemento e nenhum *default* que provoquem interrupção adicional ao fluxo de pagamentos em nenhum papel.**

# Destques do 3º Trimestre de 2021

## Principais Indicadores do Portfólio

- Resultado: R\$ **2,66**/Cota;
- Resultado Distribuído: R\$ **2,80**/Cota. Considerando o valor da cota da 3ª Emissão de Cotas (R\$ 97,00), a distribuição representa aproximadamente **236,04%** do CDI no período já livre de imposto e considerando um *gross up* de 15% de impostos, os rendimentos equivalem a **277,70%** do CDI. Em relação a cota de fechamento do trimestre, a distribuição representa aproximadamente **236,31%** do CDI no período já livre de impostos e considerando um *gross up* de 15% de impostos, os rendimentos equivalem a **278,01%** do CDI no período;
- Investimento líquido de R\$ **11,00** milhões em CRIs, alienação de R\$ **185,79** milhões de CRIs com ganho de capital de R\$ **4,18** milhões;
- Investimento líquido em FII's com total de R\$ **5,50** milhões.

## Resultado Trimestre

| Fluxo Financeiro                   | 3T21               | 2021               | 12 meses           |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>        | <b>19.213.410</b>  | <b>59.198.008</b>  | <b>73.955.158</b>  |
| Receitas FII                       | 1.353.522          | 3.078.613          | 4.199.913          |
| Receitas CRI                       | 17.505.559         | 55.482.194         | 69.125.814         |
| Receita LCI e Renda Fixa           | 354.329            | 637.201            | 629.432            |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>        | <b>(1.734.020)</b> | <b>(4.997.839)</b> | <b>(6.511.092)</b> |
| Despesas Operacionais              | (1.734.020)        | (4.997.839)        | (6.511.092)        |
| Reserva de contingência            | -                  | -                  | -                  |
| <b>Resultado</b>                   | <b>17.479.390</b>  | <b>54.200.168</b>  | <b>67.444.066</b>  |
| <b>Rendimento distribuído</b>      | <b>18.387.631</b>  | <b>54.177.841</b>  | <b>67.377.533</b>  |
| <b>Distribuição média por cota</b> | <b>0,933</b>       | <b>0,917</b>       | <b>0,855</b>       |

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. 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.

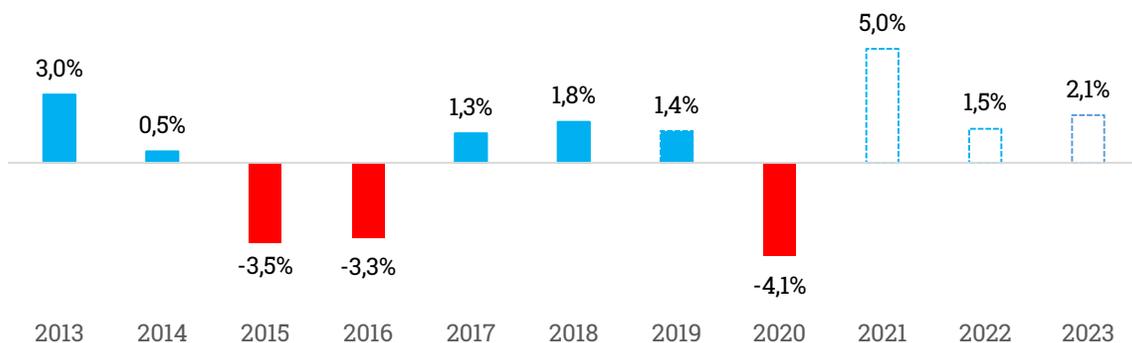
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

# Cenário Macroeconômico



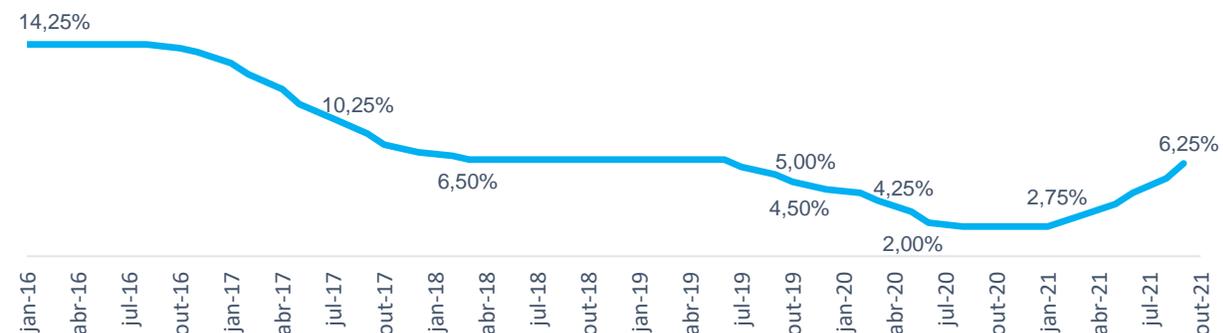
# Cenário Macroeconômico (01/03)

## Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil<sup>1</sup>



Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, algumas incertezas e sobreposições de choques na economia e na política marcaram o cenário nacional do terceiro trimestre, fazendo com que os agentes de mercado revisassem a mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 5,0%<sup>1</sup> em 2021. A contínua recuperação do mercado de trabalho, em conjunto com a possível desaceleração esperada da inflação à médio prazo, serão motores importantes para o aumento da renda disponível das famílias e a retomada do consumo. Além disso, destacamos a seguir alguns fatores que merecem maior atenção e podem trazer volatilidade ao cenário doméstico, sendo eles: (i) as incertezas no aspecto fiscal, principalmente em relação ao cumprimento do “teto de gastos”, com a eminente necessidade do alcance de compensações para financiar gastos como o do novo programa social do governo. Outros temas ainda controversos seguem em discussão como precatórios e a reforma tributária, os quais são vistos e acompanhados com atenção pelo mercado, devido ao alto impacto na economia; (ii) o risco de crise hídrica, com possibilidade de racionamento de energia em algumas regiões, embora reduzido com o aumento gradativo das chuvas das últimas semanas, sem prejuízo do uso de usinas termoeletricas caso haja alguma insuficiência temporária; (iii) a pressão nos preços dos combustíveis, que se relaciona diretamente com a trajetória da inflação; e (iv) uma possível desaceleração da economia chinesa, tendo como maior sinal de alerta o default da maior construtora do país, com risco de contágio para a sua cadeia produtiva. Quanto à pandemia, o cronograma de vacinação continua avançando em linha com o esperado, com a maior parte das doses sendo aplicadas para a conclusão do ciclo vacinal ou até mesmo como reforço.

## Meta Selic – Histórico<sup>2</sup>



Corroborando com a preocupação em relação à inflação persistente, o Banco Central manteve sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do terceiro trimestre e foi mais vocal na defesa da meta inflacionária de 2022 em sua última reunião do dia 21/09/2021. Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia continuam impactando os índices de preços ao consumidor e consequentemente influenciando a migração do COPOM para um perfil mais contracionista.

Dessa forma, a Selic foi novamente majorada, com o alcance de 6,25%<sup>2</sup> e, considerando nossa expectativa de inflação ainda pressionada nos próximos meses, seguimos com viés de alta no cenário de taxa de juros, com previsão de encerrar 2021 a 8,25% e 2022 a 9,25%. Com relação ao setor imobiliário, entende-se que, apesar de estarmos atravessando um ciclo de alta da Selic, os patamares de juros reais seguirão baixos em termos históricos e com isso promoverão disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos, de geração de renda em base caixa e de eficiência para toda a cadeia produtiva imobiliária.

<sup>1</sup> Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

<sup>2</sup> Fonte: Banco Central do Brasil

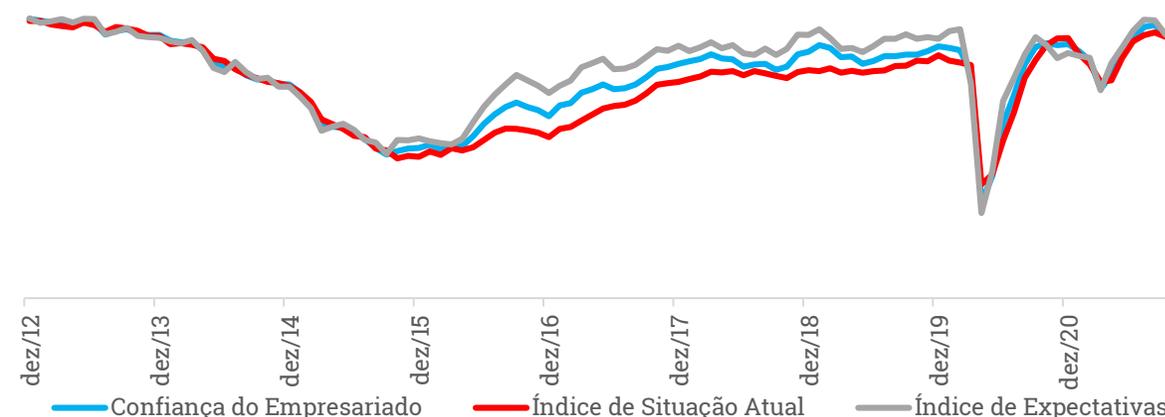
# Cenário Macroeconômico (02/03)

## Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil<sup>1</sup>



Em agosto de 2021, a produção industrial nacional caiu 0,7% em relação a julho, sendo o terceiro resultado negativo consecutivo. Já no acumulado do ano e em 12 meses a indústria acumula alta de 9,2% e 7,2%, respectivamente, mantendo a trajetória de recuperação ainda que em ritmo mais lento, com algum retrocesso. Os principais fatores que estão afetando o desempenho do setor industrial são: (i) desarranjo das cadeias produtivas, evidenciado pelo desabastecimento de matérias-primas e de insumos para a produção de bens finais; e (ii) encarecimento dos custos de produção, sobretudo do preço da energia elétrica, com consequência direta no processo inflacionário. Apesar do cenário ainda desafiador, a expectativa é que a retomada da atividade econômica e o possível reequilíbrio das cadeias produtivas nos próximos meses favoreçam a recuperação do setor industrial ainda em 2021 e com maior intensidade no primeiro trimestre de 2022.

## Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)<sup>2</sup>



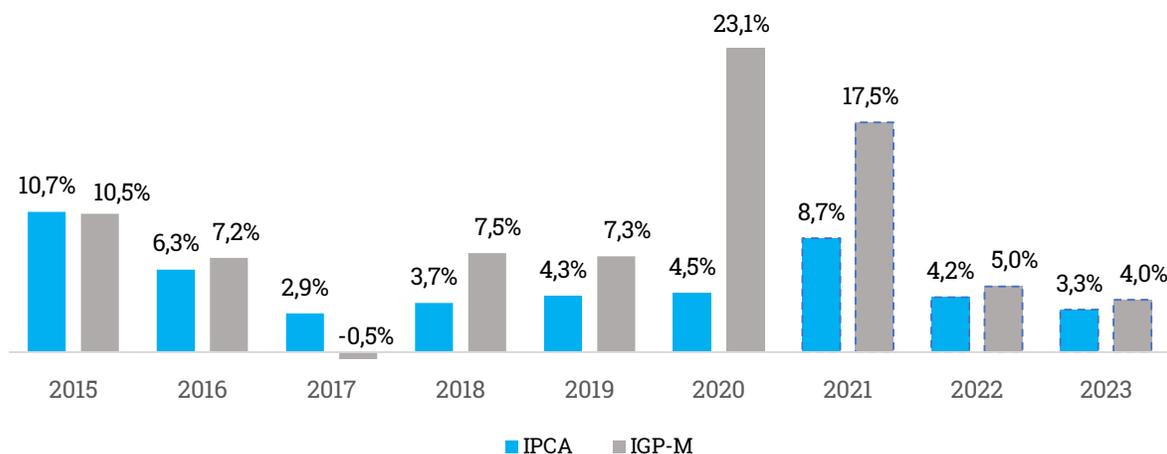
O Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,5 pontos em setembro de 2021, para 99,9 pontos, interrompendo a sequência de altas iniciada em abril deste ano e evidenciando uma piora das expectativas, que mudaram de positivas para neutras. Apesar do crescimento econômico moderado ter se mantido durante o 3T2021, os riscos de uma crise energética, uma possível desaceleração da economia chinesa e o impacto da alta gradual dos juros no consumo interno influenciaram negativamente as expectativas do empresariado para os próximos meses. O maior recuo foi da confiança do comércio (-6,8 pontos), seguido por serviços (-2 pontos) e indústria (-0,6 pontos). Dentre os quatro setores cobertos pela pesquisas da FGV, apenas a confiança do setor da Construção não recuou em setembro, com uma variação positiva de 0,1 ponto.

<sup>1</sup> Fonte: IBGE

<sup>2</sup> Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

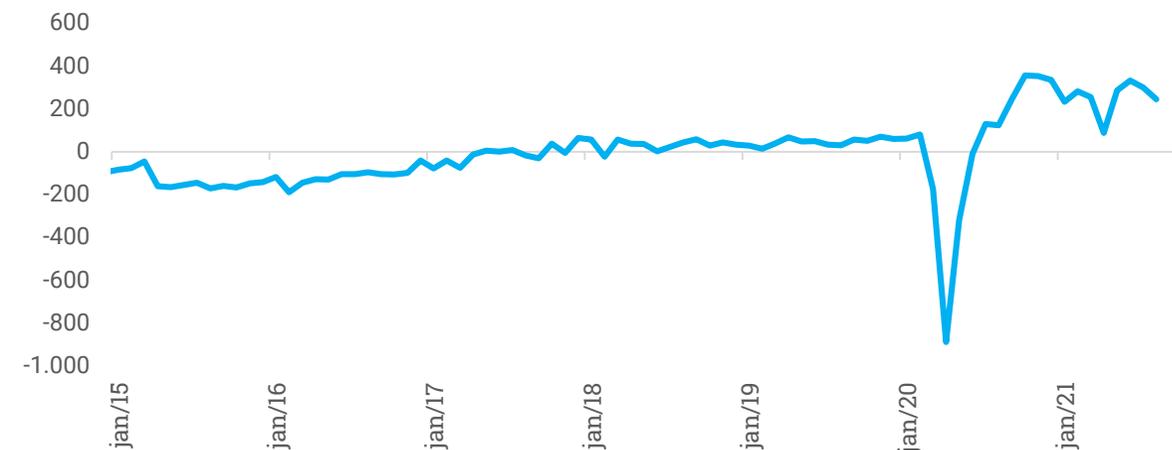
# Cenário Macroeconômico (03/03)

## Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)<sup>1</sup>



A continuidade do forte ciclo de alta dos preços ao longo do terceiro trimestre levou ao mercado revisar as projeções de inflação (IPCA) em 2021 para 8,7%. Devemos reconhecer a persistência das surpresas de curto prazo e suas influências nos índices de preços ao consumidor: (i) a crise hídrica encarece o preço da energia elétrica, enquanto as geadas de agosto diminuíram a oferta de alimentos; (ii) a reabertura econômica acentuada que eleva os preços dos serviços, enquanto restrições do lado da oferta sustentam a inflação de bens industriais; e (iii) a depreciação cambial ainda presente e a alta do petróleo contribuem com a elevação dos preços dos combustíveis e bens industriais. Entretanto, acreditamos que a escalada de preços não seja permanente/estrutural e alguns fatores contribuirão para a contenção da inflação no médio prazo, tais como o possível reequilíbrio das cadeias produtivas frente ao novo nível de demanda e a migração da política monetária do Banco Central para o espectro contracionista, ao menos até a completa contenção da escalada inflacionária. Com isso, consideramos no nosso cenário base um IPCA de 8,9% em 2021 e 4,0% em 2022.

## Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)<sup>2</sup>



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em agosto ocorreu a geração líquida de 372,3 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 244,2 mil, atingindo o saldo positivo de 2 milhões em 2021. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo em agosto, evidenciando a retomada do mercado de trabalho. É importante destacar que, ao compararmos os dados de emprego com o PIB, ainda notamos uma defasagem no primeiro componente, nos levando a crer que essa expansão deverá se manter diante da reabertura econômica plena esperada em 2022. Por outro lado, ponderamos que houve uma desaceleração das contratações líquidas frente ao mês anterior, sendo de suma importância que o país alcance o controle da inflação e o equilíbrio das contas públicas, de forma a incentivar o setor produtivo e a evitar retrocessos na excelente trajetória de geração de empregos desde meados de 2020.

<sup>1</sup> Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

<sup>2</sup> Fonte: Ministério da Economia

# Performance do Fundo



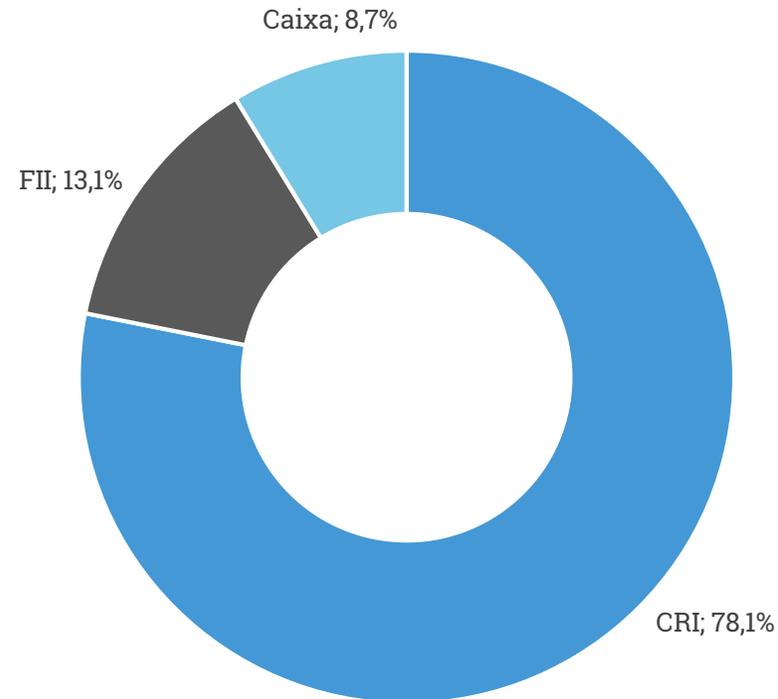


Alocação

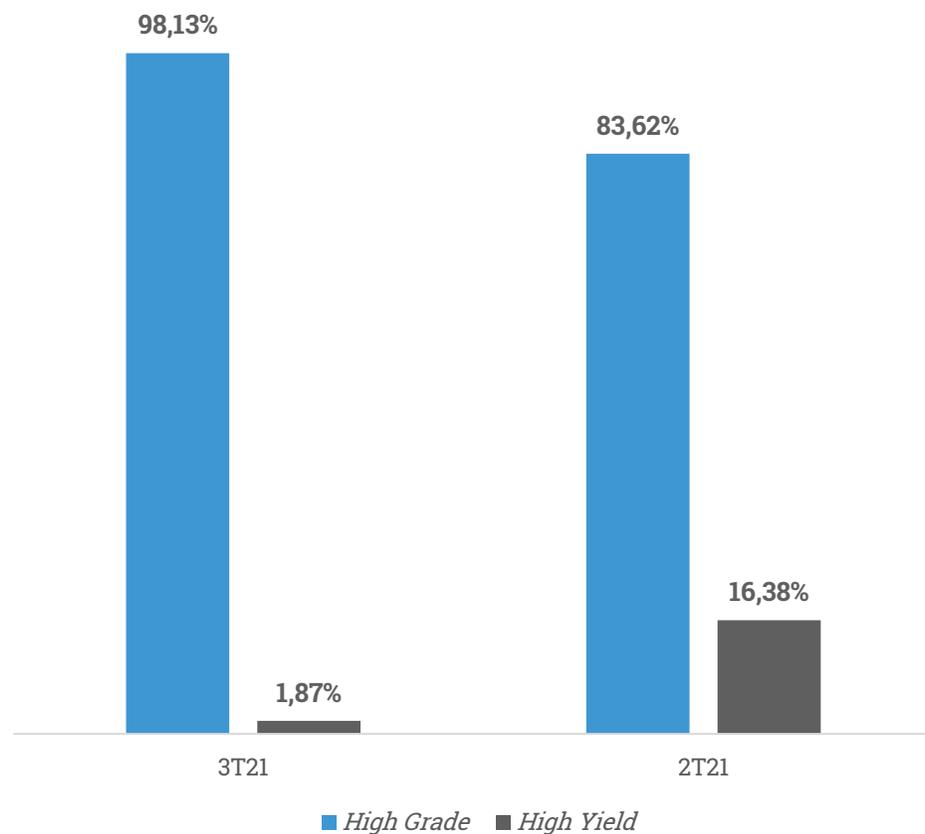


# Alocação da Carteira

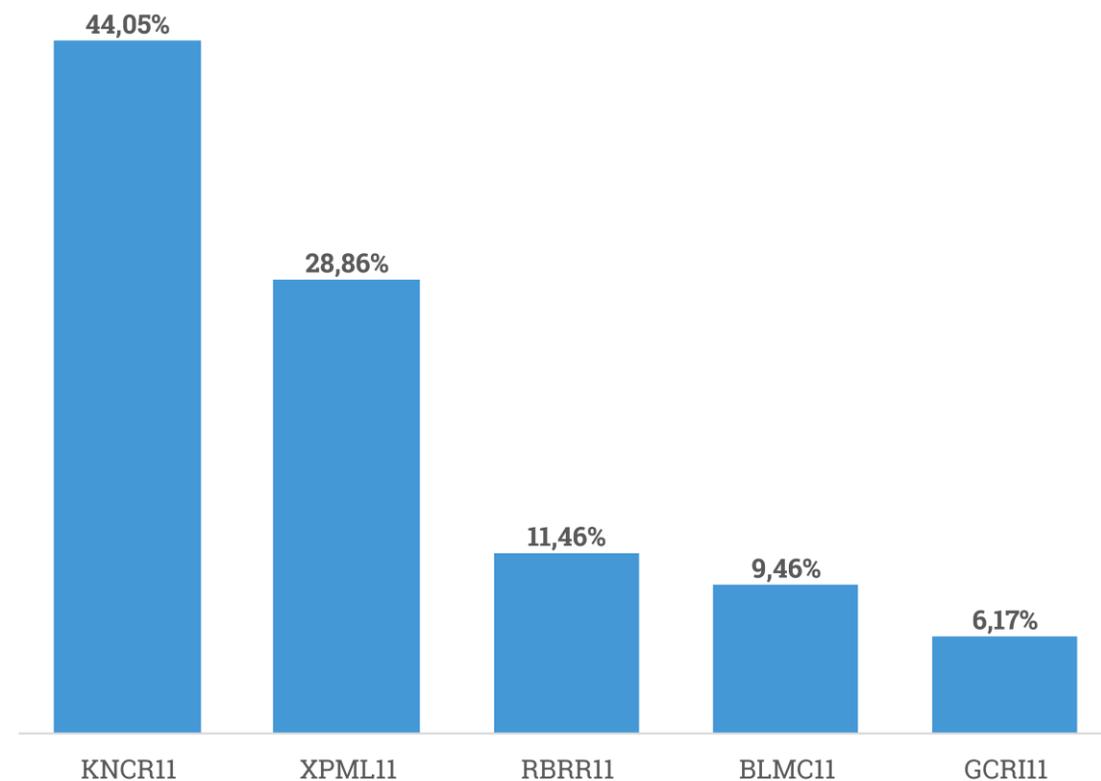
O XP Crédito Imobiliário (XPCI) é um fundo de gestão ativa cuja estratégia está na alocação de CRIs que, na visão do time de gestão, com ótima relação risco-retorno. A gestão buscará manter um portfólio diversificado e balanceado entre diversos devedores e setores da economia. O Fundo encontra-se com (i) **78,1%** do PL alocado em ativos de crédito imobiliário, (ii) **13,1%** no *book* de FIIs (FoF) e o restante, **8,7%**, em caixa. Tem-se como *target* de alocação ter aproximadamente 100% do PL do Fundo XPCI posicionado no *book* de CRIs e o restante disponível em caixa, de modo que o Fundo tenha capacidade de cumprir com suas obrigações de curto prazo. Conforme já citado, dado o momento excepcional de mercado desde março de 2020, de maneira tática optou-se por uma alocação acima do *guidance* em outros fundos imobiliários que julga-se estarem com preços abaixo dos seus fundamentos, visando nos próximos meses expressivo ganho de capital para os cotistas, em parte já realizado com grande sucesso até o presente momento.



## *Book* de Créditos Imobiliários (CRIs)



## *Book* de Fund of Funds (FoF)

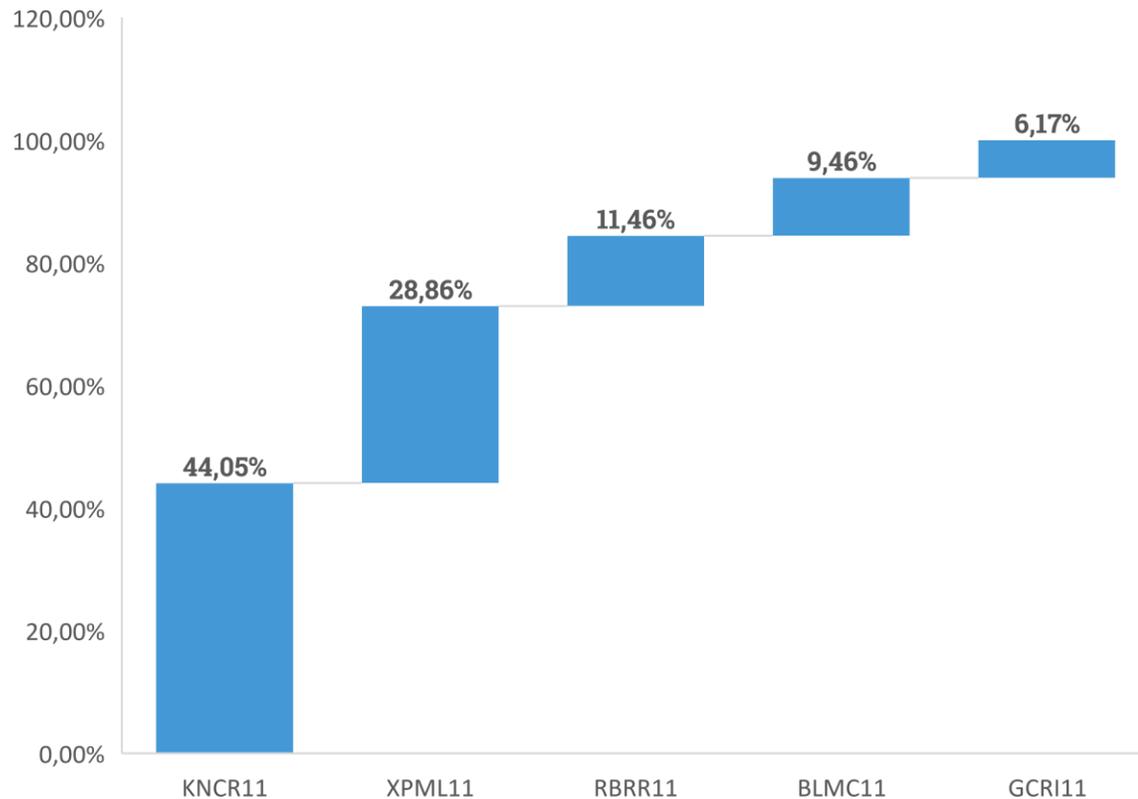


# *Book de FII*

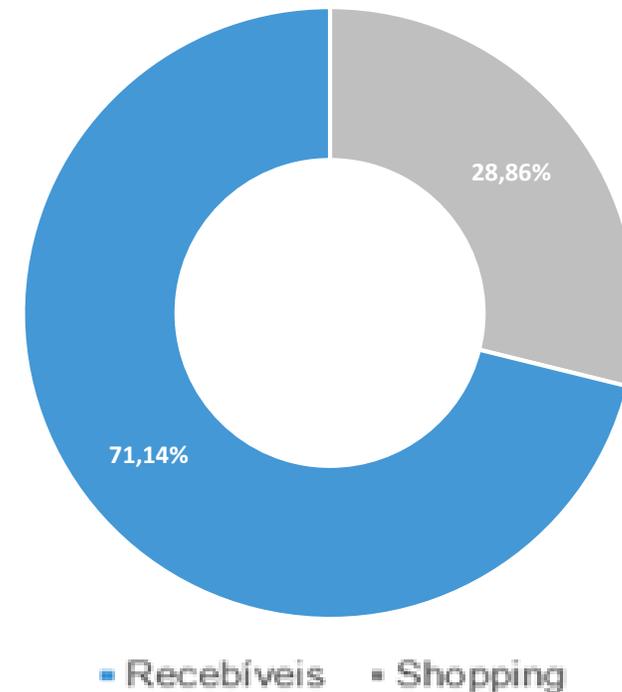


# Exposição

Durante o terceiro trimestre de 2021 a gestão seguiu com a tese de alocação tática no book de FIIs, investindo em Fundos com descontos no mercado secundário que extrapolavam seus respectivos fundamentos.. O foco dos FIIs adquiridos foram os fundos de papel que, na opinião do time de 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 descontados. O time de gestão segue ainda com a tese de que no médio prazo o FII de shopping que compõe o portfólio do Fundo trará relevantes ganhos de capital, uma vez que baseados em nossos modelos internos de *Valuation*, entendemos que os preços se encontravam muito deprimidos em relação aos quais nossas modelagens apontam, preços esses que muitas vezes precificavam o fechamento dos shoppings por um longo tempo e recuperação muito lenta a partir das reaberturas.



Segmento (% dos FIIs)



*Book de CRI*

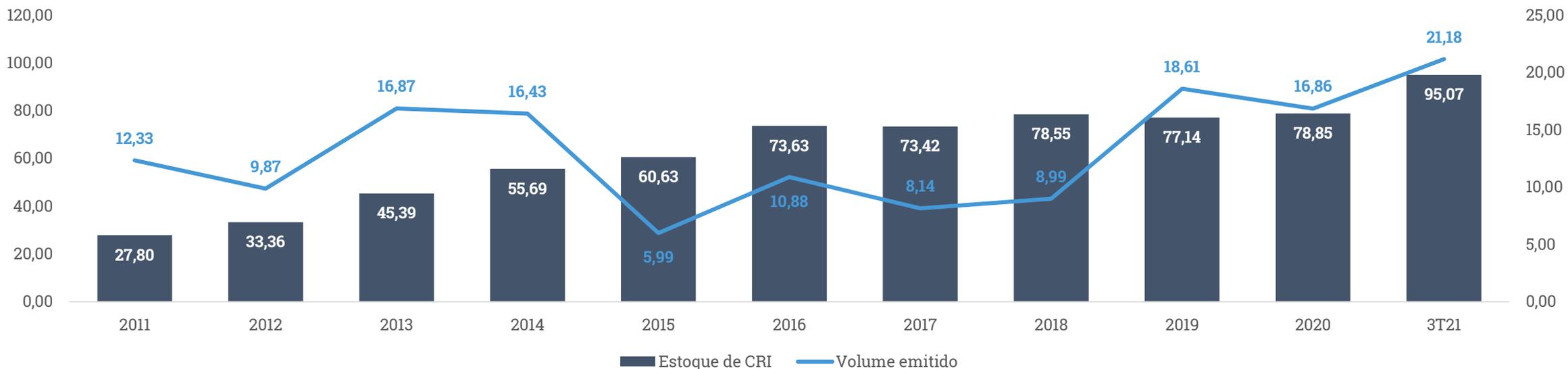


# Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. Regulamentações permitirão grande aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas e em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*). As emissões de CRIs em 2021 seguem em ritmo acelerado, com um volume total de **R\$ 21,18 bilhões (+73,86% YoY)**. Os três meses do ano já representam um recorde no volume de emissões de CRIs, superando o ano de 2018, que teve R\$ 18,61 milhões em emissões. O gestor está confiante de que o ano de 2021 deve renovar o recorde de emissões, superando o 2018 quando foram emitidos R\$ 18,61 milhões em CRIs.

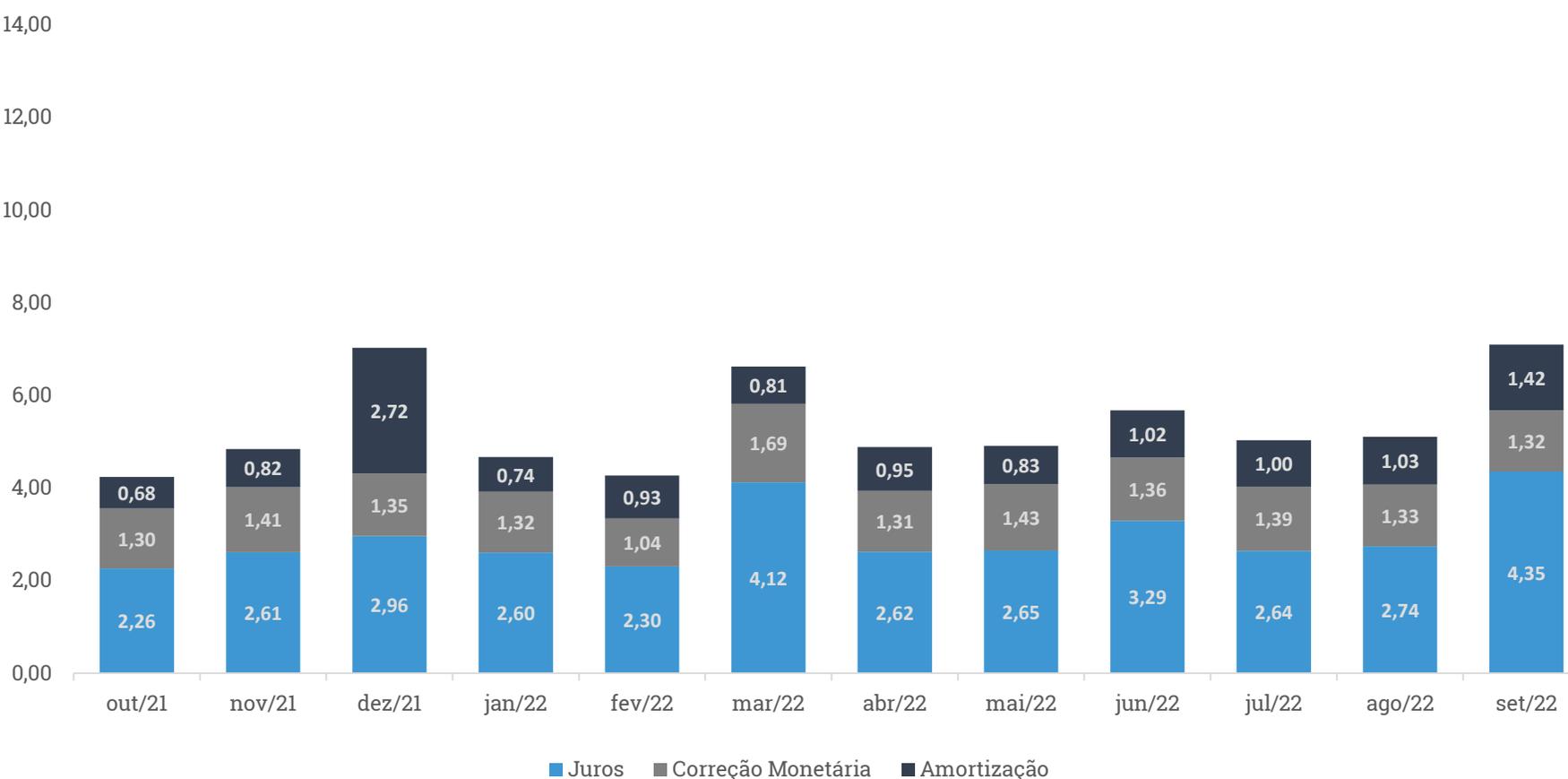
O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI é promissor nos próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

Gráfico: Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



# Fluxo de Caixa Projetado

## Fluxo Esperado dos CRIs



## Status das Operações

|                  |    |
|------------------|----|
| Total de CRIs    | 29 |
| Normal           | 29 |
| Em Alerta        | 0  |
| Estressada       | 0  |
| CRIs em Provisão | 0  |

## Marcação

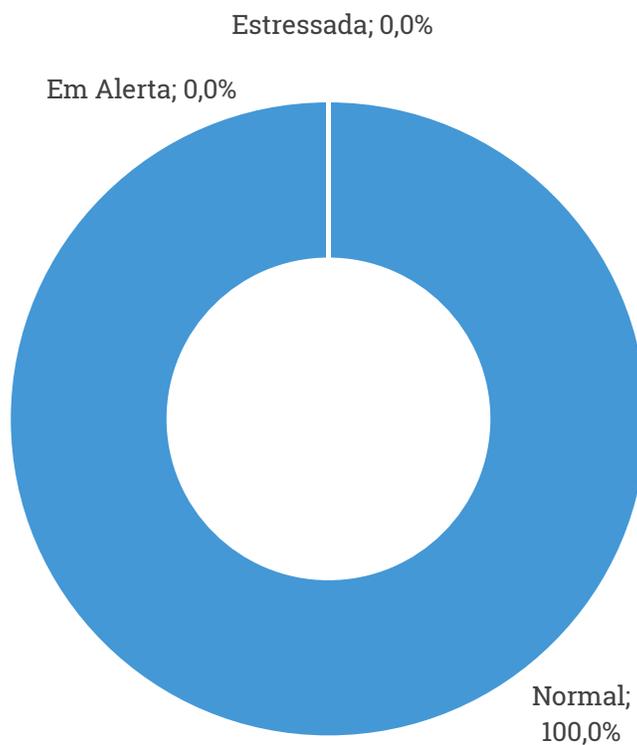
|               |        |
|---------------|--------|
| MtM (R\$ MM)  | 507,78 |
| Curva (R\$MM) | 507,18 |
| PDD (R\$ MM)  | 0,0    |

## Recebimentos no Trimestre

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Juros + Corr. Monetária (R\$ MM) | 13,32 |
|----------------------------------|-------|

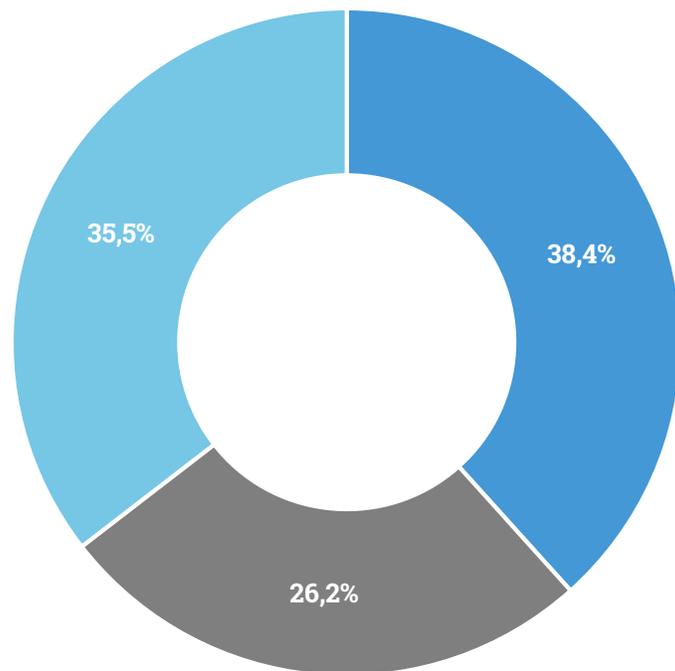
# Breakdown Carteira – Parte 1

## Status da Operação



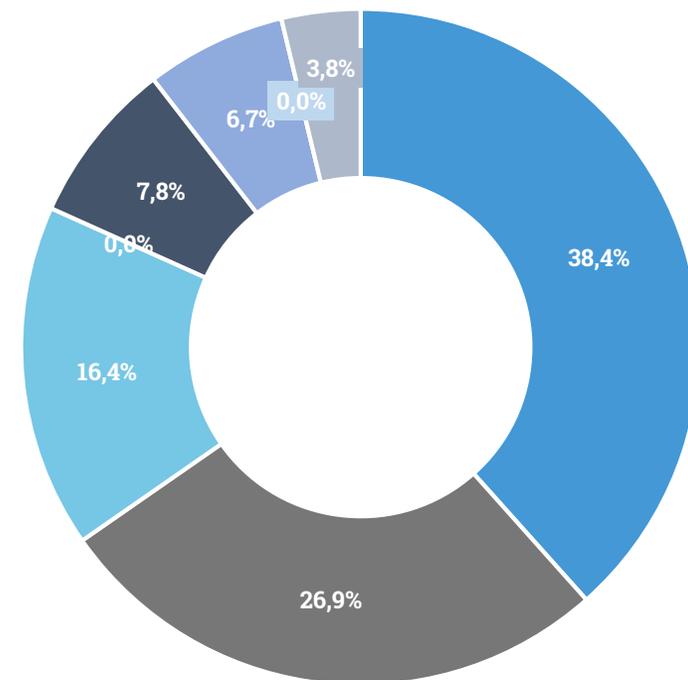
## Setor do Devedor

■ Crédito Corporativo ■ Residencial ■ Comercial



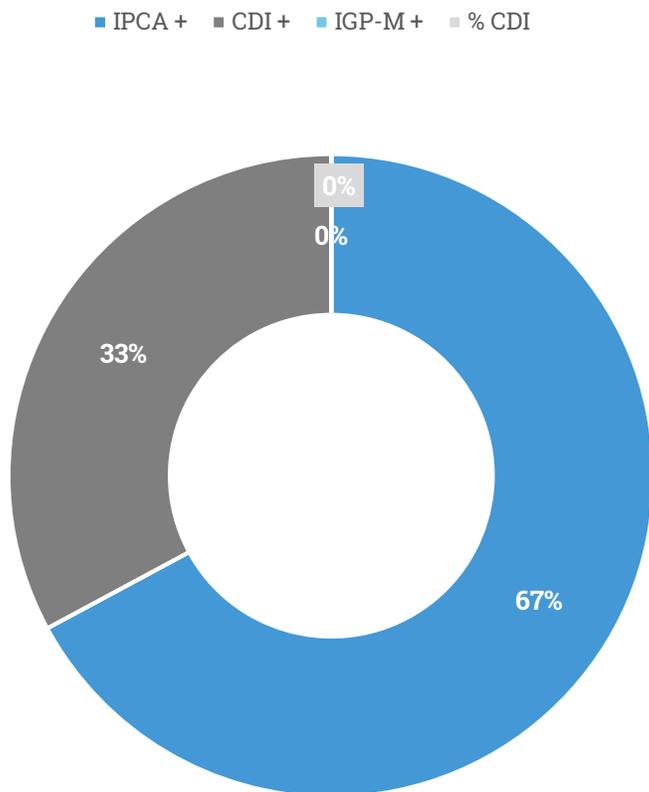
## Setor do Devedor Detalhado

■ Residential Real Estate ■ Malls  
■ Healthcare ■ Retail  
■ Properties ■ Education  
■ Fractional ■ Others

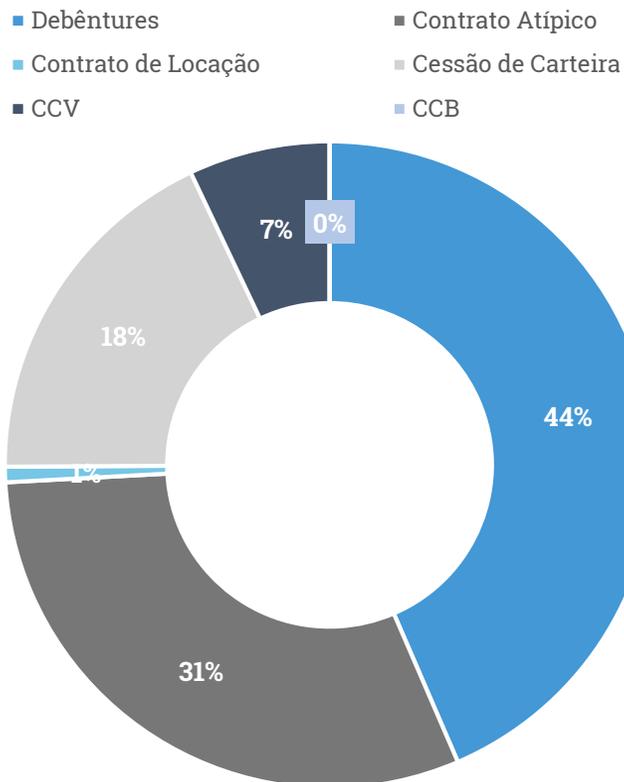


# Breakdown Carteira – Parte 2

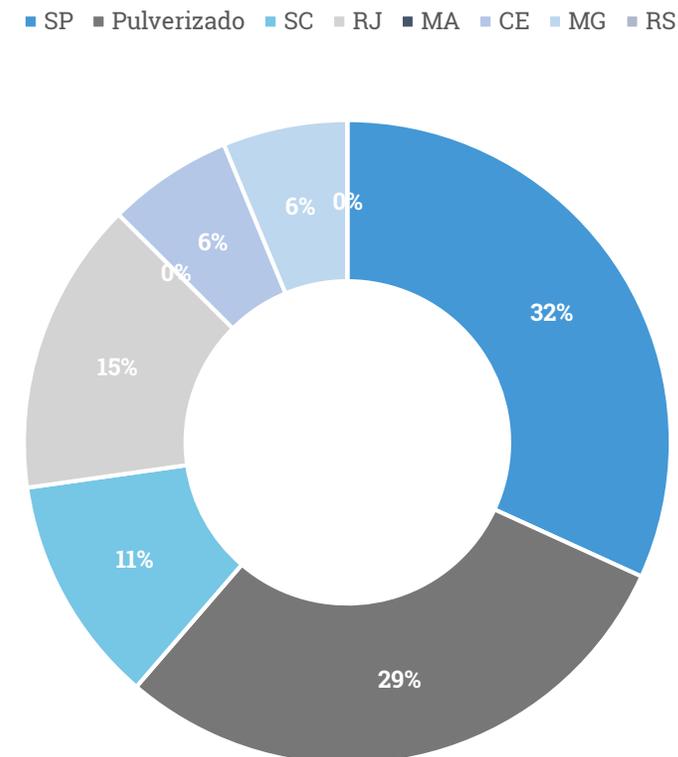
### Indexador



### Instrumentos Jurídico



### Fonte de Pagamento



# 10 Maiores Exposições por Grupo

| Ativo                  | Exposição (R\$ MM) | # Operações | Vencimento <sup>1</sup> | Duration (anos) <sup>1</sup> | Status | % PL do Fundo |
|------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|------------------------------|--------|---------------|
| Prevent Senior         | 72,54              | 1           | 20/mar/35               | 6,1                          | Normal | 11,55%        |
| General Shopping       | 61,76              | 1           | 19/jul/32               | 6,0                          | Normal | 9,83%         |
| Creditas               | 53,31              | 2           | 15/fev/35               | 5,0                          | Normal | 8,49%         |
| PPP- Canopus           | 37,18              | 2           | 15/fev/35               | 6,0                          | Normal | 5,92%         |
| JCC Iguatemi Fortaleza | 31,37              | 2           | 23/set/36               | 5,4                          | Normal | 4,99%         |
| Ânima                  | 31,16              | 1           | 26/mar/30               | 3,9                          | Normal | 4,96%         |
| Almeida Júnior         | 30,77              | 1           | 17/jan/30               | 3,5                          | Normal | 4,92%         |
| Embraed                | 26,48              | 1           | 23/dez/25               | 1,8                          | Normal | 4,22%         |
| Patrimar               | 24,25              | 1           | 26/mar/25               | 2,3                          | Normal | 3,86%         |
| São Carlos             | 20,06              | 1           | 15/mar/34               | 6,5                          | Normal | 3,22%         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>388,86</b>      | <b>13</b>   |                         |                              |        | <b>61,91%</b> |

# Carteira de CRI – Parte 1

| Ativo      | Risco                           | MtM (R\$ MM) | Part. no book (%) | Indexador | Taxa Emissão | Status |
|------------|---------------------------------|--------------|-------------------|-----------|--------------|--------|
| 20B0817201 | Prevent Senior                  | 72,54        | 14,28%            | IPCA +    | 4,82%        | Normal |
| 20G0800227 | General Shopping                | 61,76        | 12,16%            | IPCA +    | 5,00%        | Normal |
| 20B0849733 | Creditas - Sênior               | 43,81        | 8,63%             | IPCA +    | 5,22%        | Normal |
| 20C0936929 | Ânima                           | 31,16        | 6,14%             | IPCA +    | 6,50%        | Normal |
| 20A0982855 | Almeida Júnior - Nações         | 30,77        | 6,06%             | CDI +     | 1,50%        | Normal |
| 19I0737680 | JCC Iguatemi Fortaleza          | 30,26        | 5,96%             | CDI +     | 1,30%        | Normal |
| 19L0882278 | PPP - Canopus                   | 29,32        | 5,77%             | IPCA +    | 6,00%        | Normal |
| 19L0907825 | Embraed                         | 26,48        | 5,21%             | CDI +     | 3,50%        | Normal |
| 21C0601989 | Patrimar                        | 24,25        | 4,77%             | CDI +     | 2,99%        | Normal |
| 19C0240554 | São Carlos                      | 20,06        | 3,95%             | CDI +     | 1,10%        | Normal |
| 19G0228153 | HBR - Decathlon   Pirelli   Tim | 16,27        | 3,20%             | IPCA +    | 6,00%        | Normal |
| 20D1006203 | Oba Hortifruti                  | 15,28        | 3,01%             | CDI +     | 2,10%        | Normal |
| 19L0906036 | Helbor - Estoque III            | 12,41        | 2,44%             | CDI +     | 1,50%        | Normal |
| 19L0882479 | Assaí                           | 11,43        | 2,25%             | IPCA +    | 4,90%        | Normal |
| 21B0544455 | Tecnisa                         | 10,56        | 2,08%             | IPCA +    | 5,94%        | Normal |
| 20B0850705 | Creditas - Mezanino             | 9,50         | 1,87%             | IPCA +    | 7,27%        | Normal |
| 17I0181659 | Pirelli                         | 9,28         | 1,83%             | IPCA +    | 6,59%        | Normal |
| 21F0927565 | Lote 5                          | 8,24         | 1,62%             | IPCA +    | 9,00%        | Normal |

# Carteira de CRI – Parte 2

| Ativo      | Risco                  | MtM (R\$ MM) | Part. no book (%) | Indexador | Taxa Emissão | Status |
|------------|------------------------|--------------|-------------------|-----------|--------------|--------|
| 18J0698011 | PPP - Canopus          | 7,86         | 1,55%             | IPCA +    | 9,00%        | Normal |
| 13J0119975 | Petrobras              | 6,58         | 1,30%             | IPCA +    | 6,69%        | Normal |
| 20H0695880 | GPA                    | 6,56         | 1,29%             | IPCA +    | 5,00%        | Normal |
| 17C0868823 | VLI-Vale               | 5,20         | 1,02%             | IPCA +    | 5,82%        | Normal |
| 17H0164854 | Rede D'Or              | 3,87         | 0,76%             | IPCA +    | 6,35%        | Normal |
| 15L0542353 | Oba   Shopping Limeira | 3,83         | 0,75%             | IPCA +    | 9,67%        | Normal |
| 19J0713628 | Even                   | 3,47         | 0,68%             | CDI +     | 1,50%        | Normal |
| 20C0851514 | AlphaGran              | 2,84         | 0,56%             | CDI +     | 2,50%        | Normal |
| 20L0687041 | GPA                    | 1,91         | 0,38%             | IPCA +    | 5,30%        | Normal |
| 16I0965520 | Aliansce Sonae         | 1,19         | 0,23%             | IPCA +    | 6,57%        | Normal |
| 19I0737681 | JCC Iguatemi Fortaleza | 1,10         | 0,22%             | CDI +     | 1,40%        | Normal |

---

# Relação com Investidores



## Equipe de RI



### Atendimento Especializado



### Agilidade e Transparência



### Gestão do Relacionamento

## Investidores

- Instituições Financeiras , Bancos e Private Bankings
- Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC)
- Regime Próprio de Previdência Complementar (RPPS)
- Asset Managers
- Seguradoras
- Multi/Single Family Offices
- Pessoas Físicas
- Investidores estrangeiros

## Divulgação de Resultados

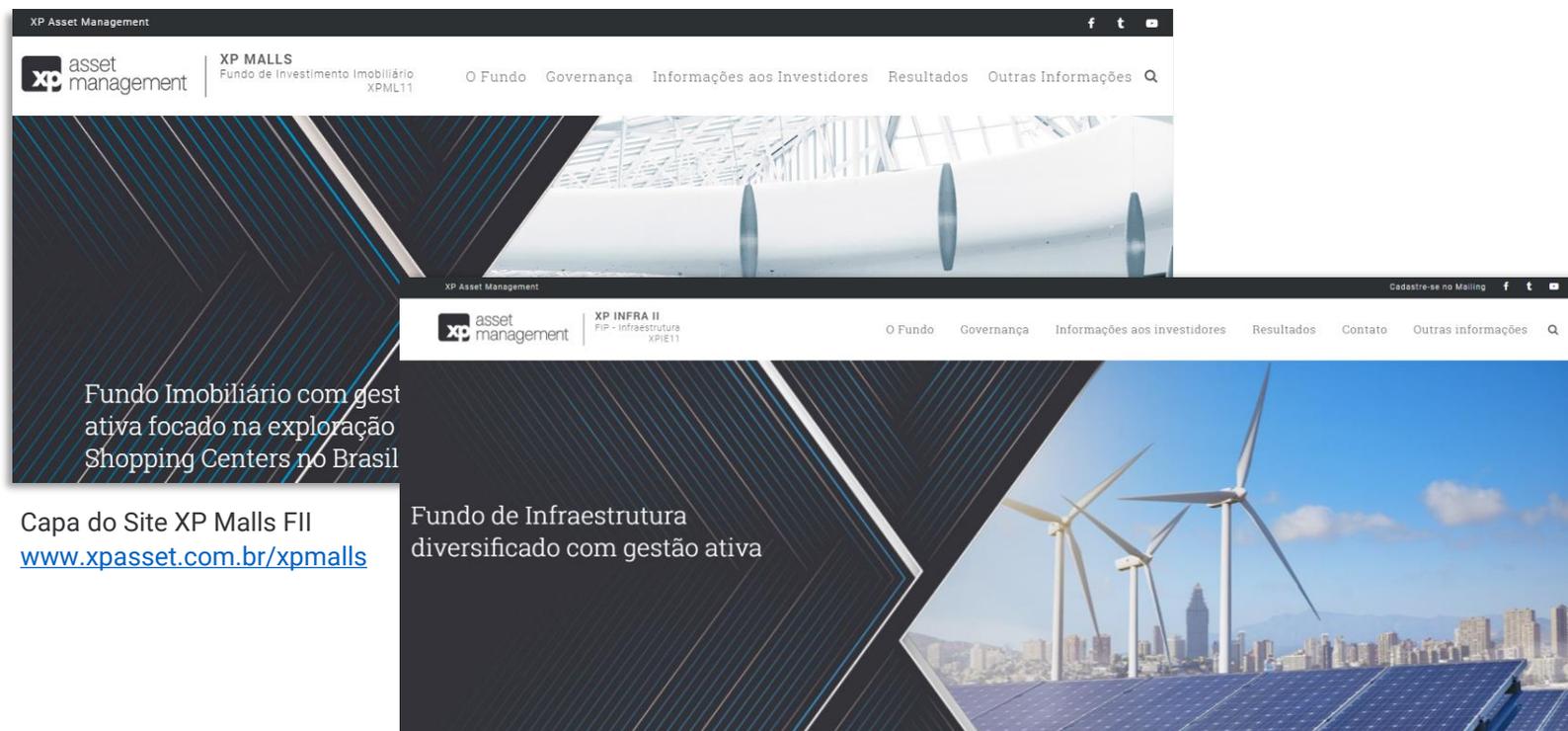
- Lives Mensais com os Gestores e Economistas
- Apresentações Trimestrais de Resultado
- Destaques Mensais
- Lâminas Mensais
- Documentos Regulatórios
- **Cartas Mensais e Trimestrais**



- **Canais de Comunicação**



# Relação com Investidores



Fundo Imobiliário com gestão ativa focado na exploração Shopping Centers no Brasil

Capa do Site XP Malls FII  
[www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls)

Fundo de Infraestrutura diversificado com gestão ativa

Capa do Site FIP-Infraestrutura  
[www.xpasset.com.br/xpinfra](http://www.xpasset.com.br/xpinfra)

## Divulgação de Resultados

### SITES ATIVOS

XP Asset

[www.xpasset.com.br](http://www.xpasset.com.br)

FII's & FIP's

[www.xpasset.com.br/xpmalls](http://www.xpasset.com.br/xpmalls)

[www.xpasset.com.br/xplog](http://www.xpasset.com.br/xplog)

[www.xpasset.com.br/xpin](http://www.xpasset.com.br/xpin)

[www.xpasset.com.br/maxirenda](http://www.xpasset.com.br/maxirenda)

[www.xpasset.com.br/xphoteis](http://www.xpasset.com.br/xphoteis)

[www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario](http://www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario)

[www.xpasset.com.br/xpproperties](http://www.xpasset.com.br/xpproperties)

[www.xpasset.com.br/xpsf](http://www.xpasset.com.br/xpsf)

[www.xpasset.com.br/xpinfra](http://www.xpasset.com.br/xpinfra)

ETFs

<https://www.xpasset.com.br/etfs/>

# Disclaimer



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br). SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

