



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\$ 663.963.154,17

Quantidade de Cotas:

6.887.865

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 96,40

ISIN:

BRXPCICTF007

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtex DTVM LTDA.

Taxa de Administração:

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

Número de cotistas:

54.641 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

No mês de março o IFIX fechou em alta de 1,42%, praticamente zerando as perdas do ano. No Brasil o Banco Central elevou em 100bps a taxa básica de juros, para 11,75% a.a., e adotou um tom *dovish* em seu último comunicado, com a expectativa de encerrar o ciclo de aperto monetário já na reunião de maio, com nova alta de 100bps, ainda que a inflação no cenário doméstico siga acelerando. De acordo com o FOCUS, a expectativa para o IPCA em 2022 avançou mais de 100bps frente ao mês de fevereiro, para 6,59%. No cenário externo os destaques ficam por conta da escalada da invasão russa na Ucrânia, com intensificação dos bombardeios na região, da nova alta de casos da COVID-19 na China e do tom *hawkish* adotado por membros do FED quanto à alta de juros nos Estados Unidos, inclusive com a possibilidade de atingir o patamar de juro neutro ainda em 2022.

No *book* de CRIs houve pequenas movimentações no portfólio, além de uma aquisição subsequente, conforme será explorado na respectiva seção. No *book* de FII não houve movimentações relevantes. Ainda, o Fundo captou R\$ 10,80 milhões via operações compromissadas para honrar aquisições de CRIs em seu pipeline, operação que pode ser quitada com os recursos da 4ª emissão de cotas. De toda forma, as taxas dos CRIs adquiridos superam os custos da operação, de maneira que há um ganho adicional para os cotistas.

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. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo gerar retornos recorrentes e não pontuais.

Com o nível atual de juros e inflação da economia, aliado aos cenários de maior volatilidade local e global, a gestão entende que portfólios de mais baixo risco estão melhor posicionados para atravessar o cenário atual e com retorno ao investidor ainda bastante interessante. Uma vez que a Taxa Selic termine o ciclo atual de aperto monetário em patamar próximo a 13% a.a. e a inflação seguindo pressionada, balanços e estruturas mais alavancadas tendem a sofrer deterioração mais rápida, com empresas tendo maiores dificuldades de repasse de preços, com inflação de insumos muito alta e números de desemprego e confiança sob pressão, resultando em compressão de margens e aumento de despesas financeiras. Dessa forma, a gestão segue ainda mais focada em empresas de balanços muito sólidos ou estruturas de securitização com ampla sobrecolateralização e mecanismos de mitigação de riscos.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 1,12 (um real e doze centavos) por cota, totalizando R\$ 7,70 milhões. No *book* de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 7,77 milhões. O *book* de FII teve um resultado de R\$ 0,39 milhão.

No dia 23/03 foi comunicado ao mercado a **4ª Emissão de novas cotas do fundo**, no montante inicial de 1.580.111 (um milhão quinhentas e oitenta mil e onze) Novas Cotas. O preço de emissão será de R\$ 94,93 (noventa e quatro reais e noventa e três centavos), e considerando as taxas de distribuição de R\$ 0,41 (quarenta e um centavos) o preço total da subscrição será de R\$ 95,34 (noventa e cinco reais e trinta e quatro centavos). Durante o período de exercício de direito de preferência houve a subscrição de 222.460 (duzentas e vinte e duas mil e quatrocentas e sessenta) Novas Cotas, no montante total de R\$ 21.118.127,80 (vinte e um milhões e cento e dezoito mil e cento e vinte e sete reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e a oferta segue para a fase de sobras e montante adicional.

Ao final, encontra-se o pipeline que a Gestão tem trabalhado para esta emissão de cotas.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 1,13 (um real e treze centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de março será realizada em 14/04/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPCI11) em 25/02/2022.

A distribuição no mês para os detentores de cotas XPCI11 no valor de cota da 3ª Emissão de Cotas (R\$ 97,00) representa aproximadamente 126,15% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 148,41% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 97,1) o resultado equivale a 126,02% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 148,26% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos.

Fluxo Financeiro	mar/22	1S/2022	2022	12 meses
Receitas¹	8.280.854	24.711.026	24.711.026	87.282.613
Receitas FII	329.079	1.437.256	1.437.256	6.708.964
Receitas CRI	7.772.451	22.947.591	22.947.591	79.163.849
Receita LCI e Renda Fixa	179.325	326.178	326.178	1.409.800
Despesas²	-579.635	-1.727.592	-1.727.592	-6.882.387
Despesas Operacionais	-579.635	-1.727.592	-1.727.592	-6.882.387
Reserva de contingência	0	0	0	0
Resultado	7.701.219	22.983.433	22.983.433	80.400.226
Rendimento distribuído	7.783.287	22.936.590	22.936.590	80.274.483
Distribuição média por cota	1,130	1,110	1,110	0,993

(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.

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses⁶

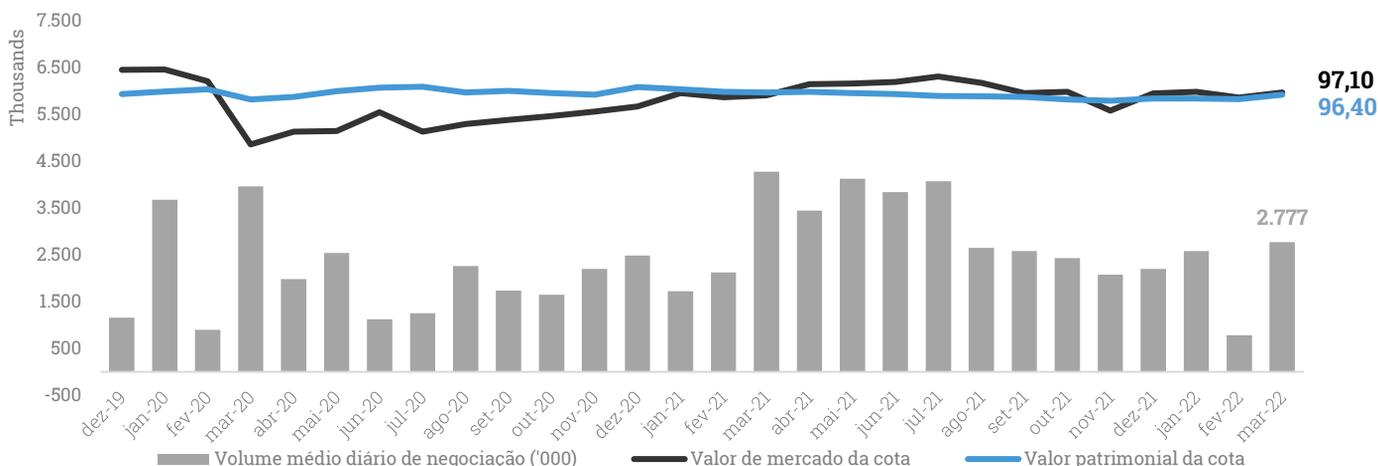
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro⁶ e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:



(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

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

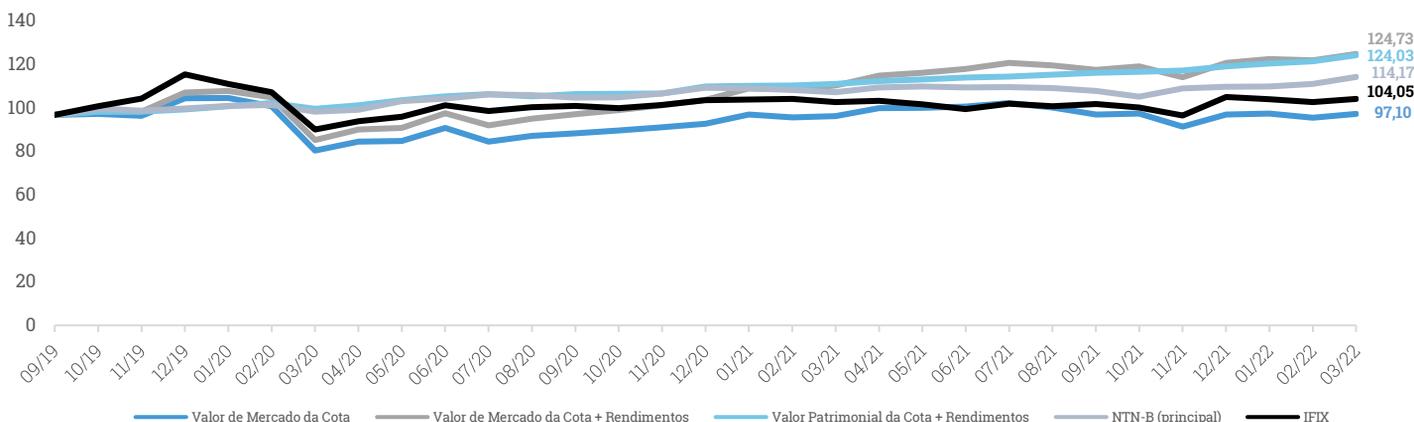
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. Ocorreram 62.242 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 61,08 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,77 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 97,10 por cota.

XP Crédito Imobiliário FII	mar/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	61.084.868	130.228.800	701.290.132
Número de Negócios	62.242	207.241	1.110.239
Giro (% do total de cotas)	9,19%	27,56%	108,99%
Valor de mercado			R\$ 668.811.692
Quantidade de cotas			6.887.865

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.

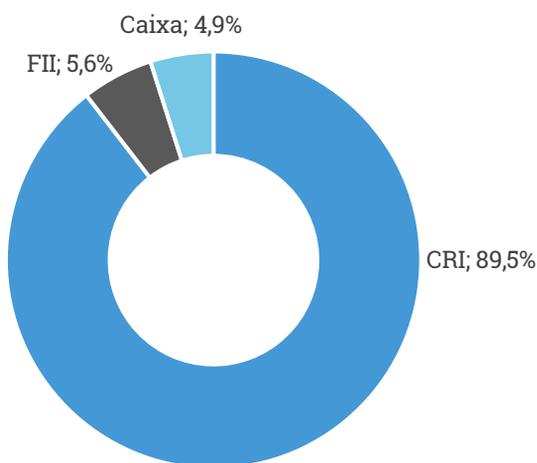
Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

Portfólio

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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 89,5% do Patrimônio Líquido (PL) alocado em CRI, 5,6% em Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e 4,9% em caixa. As alocações de CRI e FII serão melhores detalhadas em suas respectivas seções:

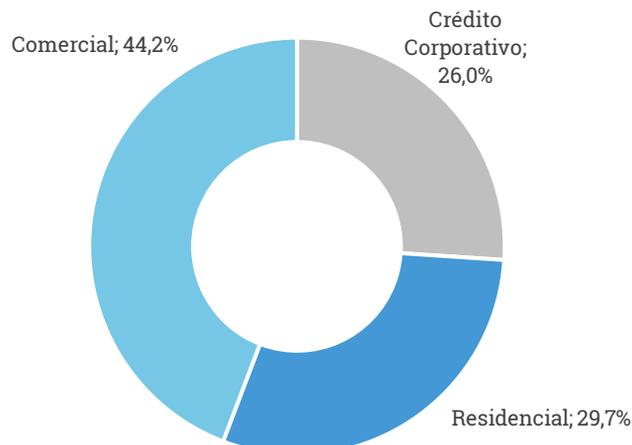
- CRI: R\$ 611,58 milhões (89,5%);
- FII: R\$ 38,06 milhões (5,6%);
- Caixa: R\$ 33,60 milhões (4,9%).



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:

- Comercial: R\$ 270,38 milhões (44,2%);
- Residencial: R\$ 181,92 milhões (29,7%);
- Crédito Corporativo: R\$ 159,28 milhões (26,0%);



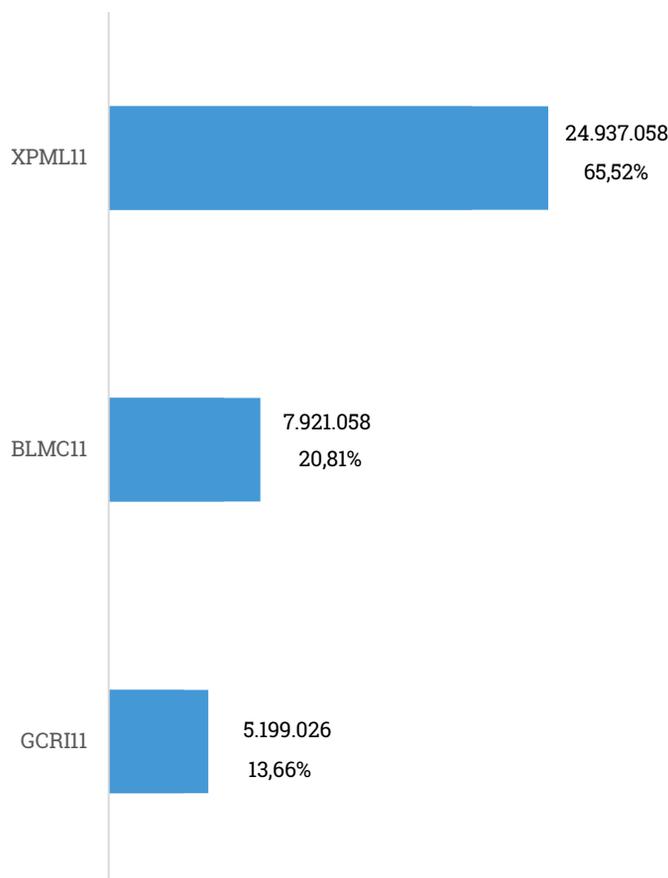
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do XPCI representa uma estratégia de alocação tática. Não houve movimentações relevantes nesse *book* no mês de março.

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.

A carteira de FIIs encerrou o mês de março com saldo de **R\$ 38,06 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)

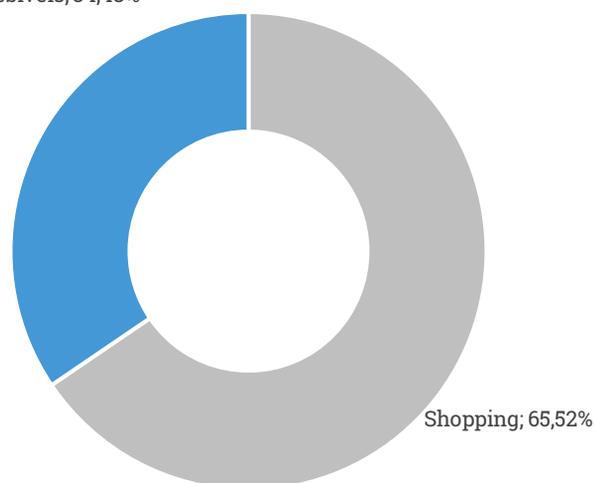


Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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

- Shopping: R\$ 24,93 milhões (65,52%)
- Recebíveis: R\$ 13,12 milhões (34,48%);

Recebíveis; 34,48%



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:

- a) No mês de março houve a alienação parcial a mercado dos CRI Embraed (19L0906443) com ganho de capital de aproximadamente R\$ 18 mil, além de pequenas aquisições dos CRI GPA (20F0689770) e Tecnisa (21B0544455) em taxas superiores às aquisições anteriores.

Com o cenário atual brasileiro de alto juros e inflação pressionada em 2022, além de todo o cenário macro global, 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 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 8 e 11 do presente relatório está uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhes da estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

No mês de março não houve novas aquisições.

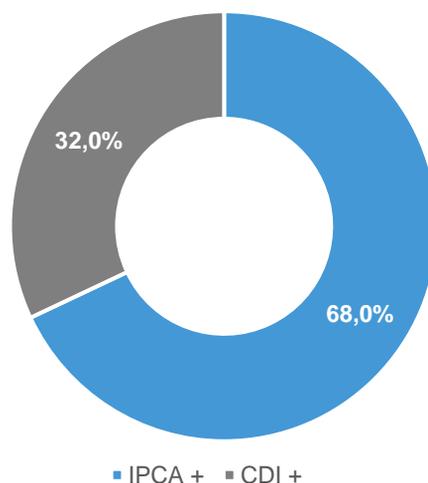
Como fato subsequente, foi liquidada no dia 01 de abril a seguinte operação:

- a) **CRI Amy (22C0981880) R\$ 30 milhões (CDI + 3,00% a.a.):** É uma operação imobiliária com o grupo Amy. A operação possui remuneração atrativa de CDI + 3,00% a.a. e boas garantias, como: (i) AF de duas lajes do HL Faria Lima, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis dessas lajes e (iii) aval corporativo e dos sócios.

Indexadores (% dos CRIs)

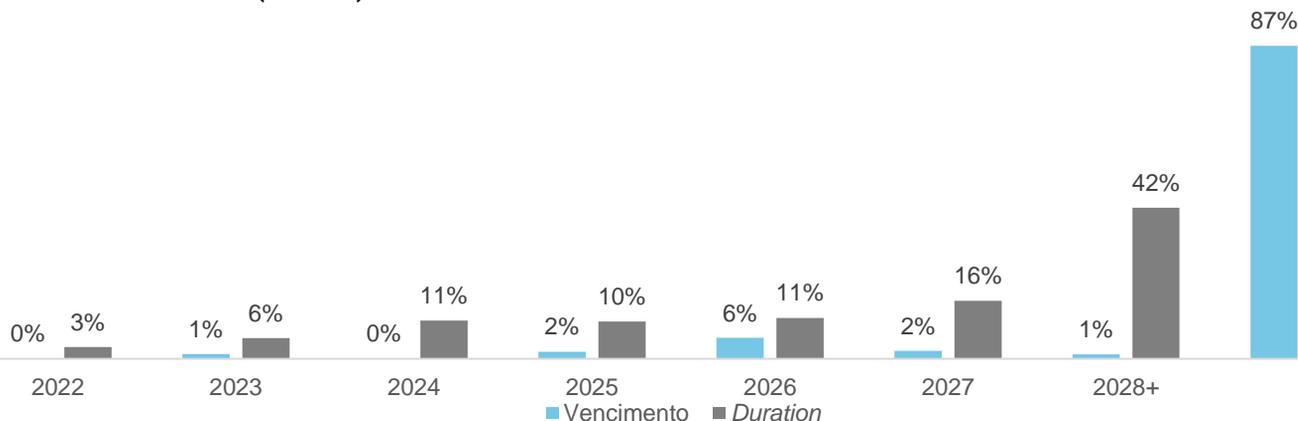
O *book* de CRI está alocado em ativos com diversos indexadores. Atualmente a carteira conta com CRIs indexados em CDI+, IPCA+, IGP-M+ e % CDI. Esta diversificação é importante para reduzir os possíveis impactos de mudanças na conjuntura econômica brasileira.

- IPCA+: R\$ 415,90 milhões (68,00%);
- CDI+: R\$ 195,68 milhões (32,00%);



Crédito Imobiliário (CI)

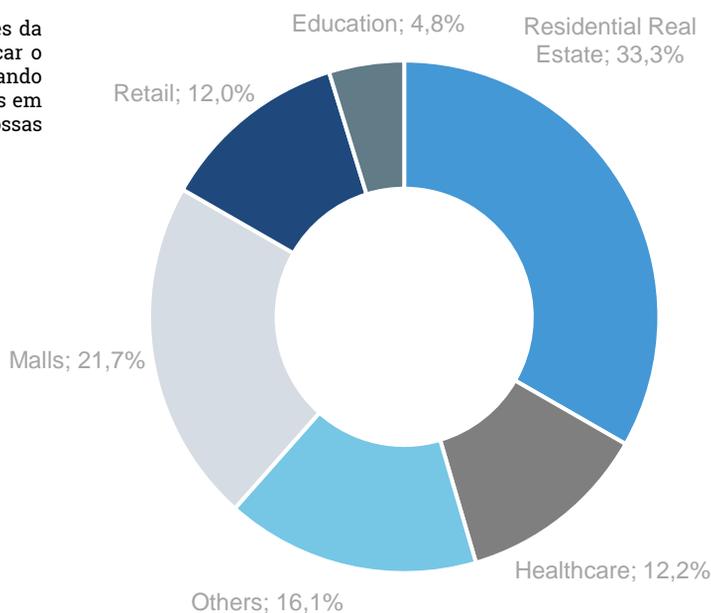
Vencimento e *Duration* (% dos CI)



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\$ 203,46 milhões (33,3%);
- *Malls*: R\$ 132,80 milhões (21,7%);
- *Healthcare*: R\$ 74,55 milhões (12,2%);
- *Retail*: R\$ 73,20 milhões (12,0%);
- *Education*: R\$ 29,13 milhões (4,8%);
- *Others*: R\$ 98,85 milhões (16,1%).



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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
IPCA +	5,50%	68,0%
CDI +	2,56%	32,0%
IGP-M	-	0,0%
Total		100%

Crédito Imobiliário (CI)

Código	Securizadora	Devedor	Emissão / Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	66.879	74,55	6,97	11,23%	mai/21	20/03/2035	IPCA +	4,82%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII – GSFI11	1/236	63.370.268	71,36	5,75	10,75%	abr/21	19/07/2032	IPCA +	5,00%	Mensal
21L0730011	True Sec.	Direcional Pro Solutio II	484/1	39.298	44,53	1,82	6,71%	dez/21	05/07/2028	CDI +	3,50%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	42,80	5,29	6,45%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	5,22%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR	1/148	35.937	35,34	5,47	5,32%	mai/21	26/07/2034	IPCA +	6,00%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	30,38	3,19	4,58%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,50%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	30.012	30,29	4,63	4,56%	jan/20	21/09/2034	CDI +	1,30%	Mensal
19L0882278	Virgo	PPP - Canopus	4/51	33.110	29,73	5,77	4,48%	abr/20	15/02/2035	IPCA +	6,00%	Mensal
21J0043571	True Sec.	GTIS Log	1/447	25.500	27,00	8,28	4,07%	out/21	15/03/2040	IPCA +	5,93%	Mensal
20C0936929	Virgo	Ânima	4/86	23.964	25,26	3,71	3,81%	ago/20	26/03/2030	IPCA +	6,50%	Mensal
19L0907825	Habitasec Sec.	Embraed	1/182	28.000	23,62	1,61	3,56%	fev/20	23/12/2025	CDI +	3,50%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	19.338	22,79	5,94	3,43%	dez/21	10/06/2035	IPCA +	5,75%	Mensal
19C0240554	Virgo	São Carlos	2/306	20.000	20,11	6,06	3,03%	set/19	15/03/2034	CDI +	1,10%	Semestral
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	15.000	15,34	4,04	2,31%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
21B0544455	Virgo	Tecnisa	4/175	11.982	13,28	2,13	2,00%	ago/21	15/02/2026	IPCA +	5,94%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	14.369	11,99	0,33	1,81%	out/21	23/12/2025	CDI +	3,50%	Mensal
19L0882479	True Sec.	Assaí	1/282	120	11,68	5,72	1,76%	jan/21	28/11/2034	IPCA +	4,90%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	11.826	11,47	5,99	1,73%	dez/21	10/08/2035	IPCA +	5,00%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	27.966	11,15	1,63	1,68%	fev/20	27/12/2024	CDI +	1,50%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	8.782	9,85	4,71	1,48%	jun/20	20/10/2032	IPCA +	6,59%	Mensal
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	9,21	4,89	1,39%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	7,27%	Mensal
18E0913223	Habitasec Sec.	Helbor	1/110	30.610	8,26	0,31	1,24%	nov/21	17/05/2022	CDI +	1,70%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	7.429.231	8,24	3,79	1,24%	set/21	26/12/2029	IPCA +	5,30%	Mensal
18J0698011	Virgo	PPP - Canopus	2/303	820	7,80	2,89	1,18%	fev/20	15/05/2028	IPCA +	9,00%	Mensal
13J0119975	Brazilian Securities	Petrobras	1/304	11	6,15	4,49	0,93%	set/21	17/10/2031	IPCA +	6,69%	Anual
21D0453486	True Sec.	Cogna Educação	1/372	31	3,86	2,52	0,58%	dez/21	19/07/2027	IPCA +	6,00%	Mensal
15L0542353	True Sec.	Oba Shopping Limeira	1/22	40	3,68	2,68	0,55%	mar/21	07/12/2027	IPCA +	9,67%	Mensal
16I0965520	Opea Sec.	Aliansce Sonae	1/130	1.406	0,76	1,27	0,11%	mai/20	02/10/2024	IPCA +	6,57%	Mensal
20J0909894	Travessia Sec.	PPP - Canopus	1/44	550	0,60	6,07	0,09%	nov/21	10/12/2036	IPCA +	6,00%	Mensal
20F0755573	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino III	23/2	614	0,47	5,96	0,07%	out/21	15/06/2040	IPCA +	8,90%	Mensal

611,57

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	74,55	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>A empresa se encontra extremamente capitalizada, aplicadora líquida e com boas margens operacionais. Adicionalmente aliado a robusta estrutura da operação, trazem o conforto necessário ao time de gestão. A operação conta ainda com um Fundo de 11 PMTs durante o período de obras, trazendo maior segurança no curto prazo.</p>
20G0800227	General Shp FII - GSFIII	71,36	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação. 	<p>Ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de (i) recebíveis de contratos de compra e venda (CCV) firmados entre o FII General Shopping e 4 SPEs e (ii) recebíveis de contratos de direito aquisitivo (CDA) firmados entre o mesmo FII e outras 4 SPEs. A emissão possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.</p>
21L0730011	Direcional	44,53	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia. 	<p>Empresa listada na B3, do segmento MCMV com excelente execução operacional. No 2º trimestre de 2021 a empresa possuía mais de R\$ 946,60 milhões de caixa e equivalentes e R\$ 122,46 milhões de compromissos de dívida vencendo em 2021. A companhia encerrou o 1º semestre de 2021 com margem EBITDA ajustada de 20,10% (+ 58% YoY).</p>
20B0849733	Creditas - Sênior	42,80	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. 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>
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	35,34	Properties	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão dos contratos de aluguéis Tim, Decathlon e Pirelli, com mecanismo de full cash sweep, perfazendo atualmente mais de 20% da PMT do CRI; - AF dos imóveis, LTV atual aproximado de 76%; - Fundo de Reserva; - Aval da HBR Realty. 	<p>Imóveis todos muito bem localizados na região de São Paulo, com locatários com forte capacidade financeira. Controlador da HBR extremamente capitalizado. Fluxo do CRI com mecanismo de full cash sweep, que amortiza antecipadamente o CRI com todo recurso que sobeja a PMT.</p>
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	30,38	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, sendo 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>
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	30,29	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. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.</p>
19L0882278	PPP - Canopus	29,73	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>
21J0043571	GTIS Log	27,00	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF dos imóveis - CF de todos os contratos de locação vigentes nos imóveis - Fundo de despesas - Fundo de reserva de 1 PMT 	<p>A GTIS Partners é uma empresa líder em investimentos em real assets nas Américas, com sede em Nova York e escritórios em São Paulo, São Francisco, Los Angeles, Atlanta, Paris e Munique. Possui mais de US\$ 4.2 bi em ativos brutos sob gestão</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20C0936929	Ânima	25,26	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>
19L0907825	Embraed	23,62	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. 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>
20F0689770	GPA	22,79	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. 	<p>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 quase R\$ 5,00 bilhões em caixa. 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 janeiro de 2021. Além da qualidade de creditícia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
19C0240554	São Carlos	20,11	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>
20D1006203	Oba Hortifruti	15,34	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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 	<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 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores, margem bruta acima de 40%, Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão.</p>
21B0544455	Tecnisa	13,28	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de ativos cujo valor seja maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do Saldo Devedor do CRI, composta entre: (i) terrenos no estado de São Paulo, avaliado com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV); - Covenants financeiros: I. Dívida Líquida (incluindo os valores de Financiamento à Produção)/Patrimônio Líquido <= 1,20x; II. Soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e Soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar => 1,50x ou < 0,00x. 	<p>A Tecnisa vem no final de um processo de redução de endividamento e equalização de passivos. A companhia focou nos últimos trimestres na redução do custo de suas dívidas e no alongamento do seu passivo. Durante o ano de 2020 a companhia realizou captações via debêntures. Durante o 3T20 a companhia retomou a aquisição de terrenos estratégicos e estabeleceu como meta para os anos de 2020 e 2021 lançamentos de até R\$ 1,5 bilhão de VGV total. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating AA- pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2020.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19L0906443	Embraed	11,99	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. 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>
19L0882479	Assai	11,68	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</p>
20H0695880	GPA	11,47	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. 	<p>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.</p> <p>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 credibilidade do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
19L0906036	Helbor - Estoque III	11,15	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>
17I0181659	Pirelli	9,85	Industrials	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel, LTV próximo a 90% - Aval da matriz da Pirelli 	<p>Imóvel muito bem localizado em Santo André, há muitos anos a empresa opera no mesmo. Aval da matriz, muito capitalizada.</p>
20B0850705	Creditas - Mezanino	9,21	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>
18E0913223	Helbor	826	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação fiduciária de 664 unidades performadas com VGV estimado em R\$ 289,5 milhões 	<p>A Helbor, empresa de capital aberto que atua como incorporadora imobiliária, possui histórico operacional de 40 anos, com forte atuação no seu município sede de Mogi das Cruzes/SP. Com 228 projetos realizados e mais de 30 mil unidades entregues ou em construção, a companhia atua em 30 cidades espalhadas pelo território nacional. Apesar do foco no segmento residencial vertical, atua também na incorporação comercial, hoteleira e de loteamentos. Em 2007 captou mais de R\$ 220 milhões após abertura de capital e atualmente apresenta aproximadamente R\$ 500 milhões em valor de mercado.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20L0687041	GPA	8,24	Food Retail	- 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.
18J0698011	PPP - Canopus	7,80	Residential Real Estate	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
13J0119975	Petrobras	6,15	Oil & Gas	- AF do imóvel	Empresa estatal e estratégica, com potencial exploratório muito relevante e com preços mais acessíveis. Possuía ao final de 2019 posição confortável de caixa e disponibilidades frente às suas obrigações de curto prazo, além de possuir alto acesso a mercado de capitais e bancos, nacionais e internacionais.
21D0453486	Cogna Educação	3,86	Malls	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva e Despesa; - Fiança Corporativa.	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cognia possui rating corporativo de AA.br pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão
15L0542353	Oba Shopping Limeira	3,68	Food Retail	- Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Cessão fiduciária dos recebíveis; - Fiança prestada pela Grupo Fatura de Hortifruti Ltda	O Grupo Oba Hortifruti está presente em 11 cidades, com mais de 50 lojas espalhadas pelos estados de São Paulo, Goiás e no Distrito Federal. A companhia fechou o 3T20 com faturamento próximo de R\$ 1,2 bilhão e ótimos indicadores, margem bruta acima de 40%, Dívida Líquida/EBITDA de 0,92x. A boa estrutura financeira da empresa, aliada à robusta estrutura de garantias e covenants da operação trazem conforto ao time de gestão
16I0965520	Aliansce Sonae	0,76	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\$132 bilhão de caixa para dívidas total de R\$158 milhões.
20J0909894	PPP - Canopus	0,60	Residential Real Estate	- Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
20F0755573	Creditas - Mezanino III	0,47	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.

Pipeline de Alocação - 4ª Emissão de Cotas do XPCI

Abaixo segue pipeline de alocação que a XP Asset tem trabalhado para o Fundo. Alguns dos papéis ainda estão em fase de diligência jurídica, financeira e dos ativos que compõem a operação e, dessa forma, nem todas podem se concretizar em investimento. Todas as operações abaixo já estão aprovadas em comitê de investimentos da gestora.

Evidencia-se no pipeline trabalhado que as taxas estão acima das taxas médias do atual portfólio do Fundo, mesmo contando com excelente qualidade creditícia, de forma que a Gestão julga que a emissão trará benefício de maior rentabilidade ao fundo, além de maior diversificação, liquidez e diluição de custos.

Ativos	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
CRI 1	R\$ 30,0 milhões	CDI + 4,50% a.a.	Incorporação Residencial
CRI 2	R\$ 18,0 milhões	CDI + 5,30% a.a.	Incorporação Residencial
CRI 3	R\$ 42,0 milhões	IPCA + 9,00% a.a.	Galpão Logístico
CRI 4	R\$ 30,0 milhões	IPCA + 8,00% a.a.	Galpão Logístico
CRI 5	R\$ 30,0 milhões	IPCA + 7,20% a.a.	Varejo Alimentar

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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos