



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\$ 655.354.979,41

Quantidade de Cotas:

6.887.865

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 95,14

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:

50.783 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 dezembro o IFIX fechou em alta de 8,78%, encerrando o ano de 2021 com queda de 2,28%. As medidas de restrições de deslocamento já impactam a atividade econômica no Brasil e no mundo, com o Índice PMI estável no território nacional e em queda na zona do Euro e Reino Unido. No lado positivo, dados do CAGED apontam para criação líquida de mais de 324 mil vagas de emprego formais, acima das projeções de mercado. Além disso, O conturbado ambiente político e macroeconômico brasileiro segue trazendo apreensão ao mercado, com a questão fiscal ainda em foco pelos investidores nacionais e internacionais. No cenário externo interlocutores do BCE (Banco Central Europeu) afirmaram que podem adotar uma postura *hawkish* em caso de nova elevação das expectativas de inflação. Na mesma linha veio a ata do FED (Federal Reserve), com a sinalização do fim do QE (*Quantitative Easing*), colocando fim aos estímulos fiscais ainda no primeiro trimestre de 2022. Os contratos futuros apontam para uma probabilidade próxima a 70% de alta de 0,25% já na reunião de março.

No lado sanitário o mês encerrou com 75% da população com todo cronograma de vacinação contra a COVID-19 concluído. O avanço do número de casos em todo o globo, com destaque para a Europa e EUA, seguem trazendo apreensão aos mercados, com países cogitando medidas mais restritivas de deslocamento.

No book de CRIs tivemos como destaques a alienação total do CRI VLI-Vale e do CRI Rede D'or com ganho de capital de aproximadamente R\$ 190 mil. No book de FIIs houve alienação total da posição remanescente do FII KNCRI11 com expressivo ganho de capital, conforme será melhor abordado abaixo na respectiva seção (página 4).

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.

Os rendimentos e ganhos de capital **auferidos segundo o regime de caixa** foram de R\$ 0,97 (noventa e sete centavos) por cota, totalizando R\$ 7,27 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 5,44 milhões. O *book* de FII teve um resultado de R\$ 1,57 milhão.

No regime de caixa os rendimentos são distribuídos quando efetivamente transitados no caixa do Fundo, então pode haver um descasamento temporal entre os índices/taxas que remuneram os papéis e o efetivo pagamento, o qual compõe a base de distribuição do Fundo.

A perspectiva para o Fundo em 2022 é bastante positiva na visão da área de gestão. O portfólio é predominantemente defensivo, com qualidade de crédito muito sólida, aspecto muito importante dadas as incertezas que as consequências do coronavírus ainda trazem à economia global, isso ainda aliado ao ano mais volátil dadas as eleições presidenciais muito polarizadas no segundo semestre. Conforme mencionado anteriormente, o Fundo segue o regime de caixa de distribuição, de forma que grande parte da alta inflação observada, sobretudo no segundo semestre de 2021, ainda está acruada nos papéis, representando R\$ 1,61/cota acumulados não distribuídos nos CRIs. Além disso, destaca-se a alta exposição ao CDI no portfólio, no qual as remunerações dos CRIs estão sendo positivamente impactadas pelo aperto monetário iniciado em fevereiro de 2021 pelo Banco Central e que deve ser intensificado nas próximas reuniões do COPOM.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,97 (noventa e sete centavos) por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 14/01/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPCI11) em 31/12/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas XPCI11 no valor de cota da 3ª Emissão de Cotas (R\$ 97,00) representa aproximadamente 130,97% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 154,08% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 96,81) o resultado equivale a 131,22% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 154,38% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos.

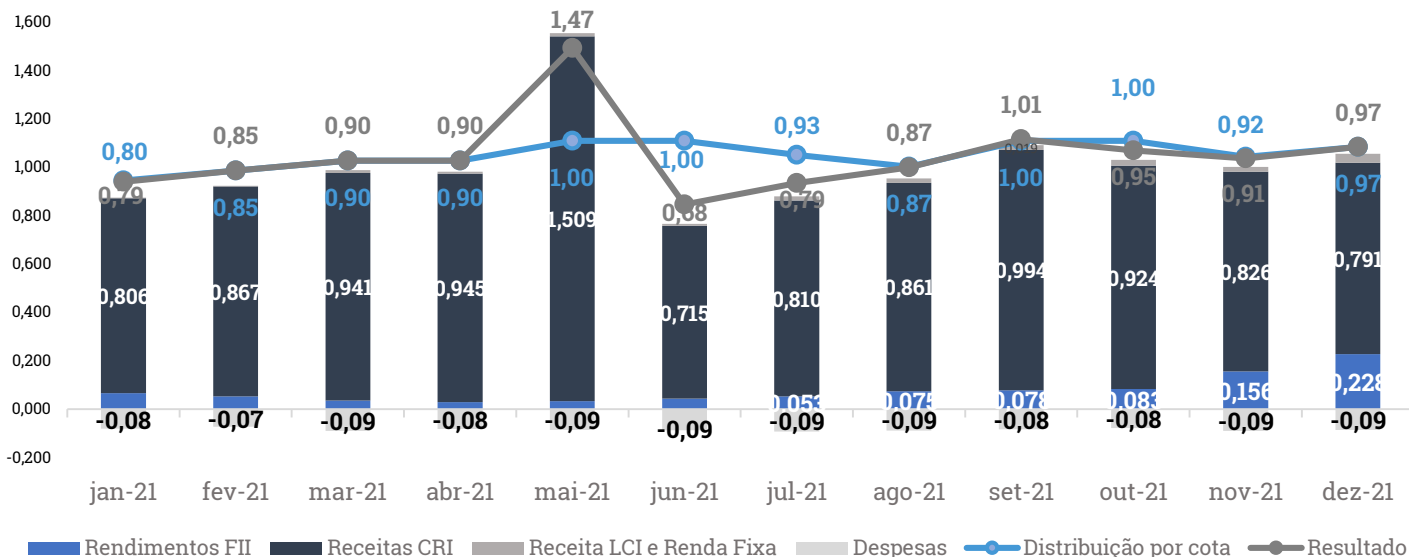
Fluxo Financeiro	dez/21	2S/2021	2021	12 meses
Receitas¹	7.274.259	40.887.321	80.871.919	80.871.919
Receitas FII	1.571.635	4.572.183	6.297.274	6.297.274
Receitas CRI	5.448.881	35.404.040	73.380.675	73.380.675
Receita LCI e Renda Fixa	253.743	911.098	1.193.969	1.193.969
Despesas²	-593.030	-3.489.634	-6.753.453	-6.753.453
Despesas Operacionais	-593.030	-3.489.634	-6.753.453	-6.753.453
Reserva de contingência	0	0	0	0
Resultado	6.681.229	37.397.687	74.118.465	74.118.465
Rendimento distribuído	6.681.229	38.293.561	74.083.771	74.083.771
Distribuição média por cota	0,970	0,948	0,928	0,928

(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:

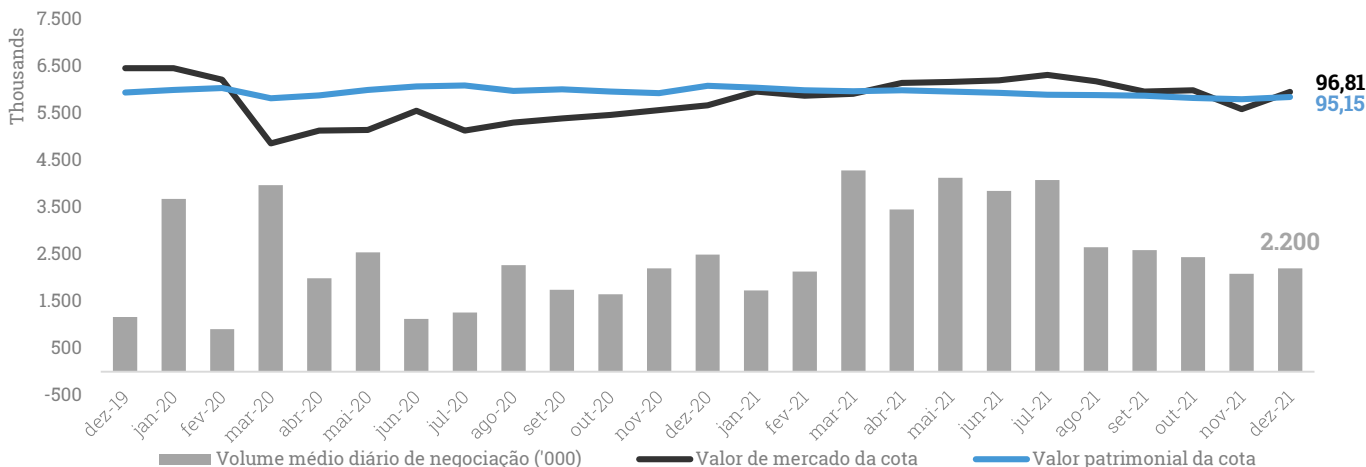


(6) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. O IPO do Fundo foi em setembro de 2019.

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

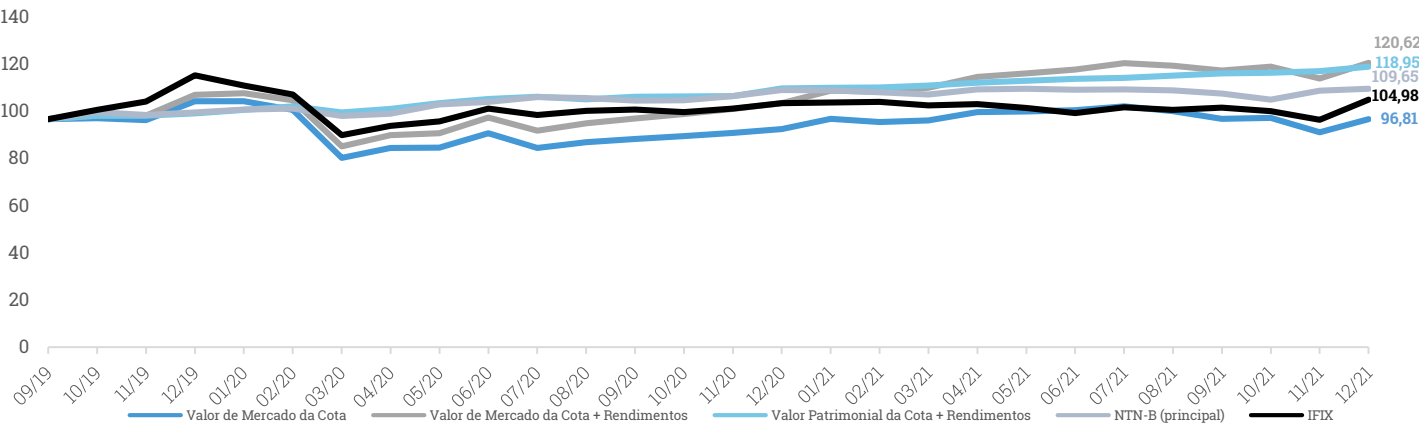
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. Ocorreram 84.951 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 46,20 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,20 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,81 por cota.

XP Crédito Imobiliário FII	dez/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	46.206.657	740.548.612	740.548.612
Número de Negócios	84.951	1.038.632	1.038.632
Giro (% do total de cotas)	7,02%	109,08%	108,62%
Valor de mercado			R\$ 666.814.211
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.

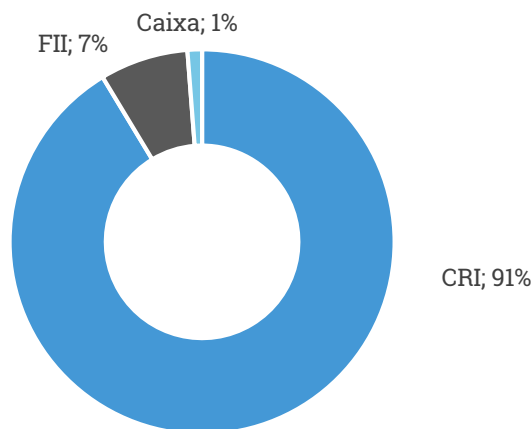
Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

Portfólio

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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 91% do Patrimônio Líquido (PL) alocado em CRI, 7% em Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e 1% em caixa. As alocações de CRI e FII serão melhores detalhadas em suas respectivas seções:

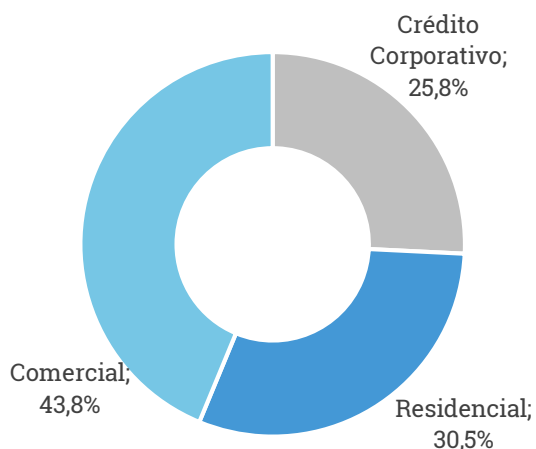
- CRI: R\$ 604,16 milhões (91%);
- FII: R\$ 49,11 milhões (7%);
- Caixa: R\$ 8,07 milhões (1%).



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\$ 264,40 milhões (43,8%);
- Residencial: R\$ 184,02 milhões (30,5%);
- Crédito Corporativo: R\$ 155,73 milhões (25,8%);



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

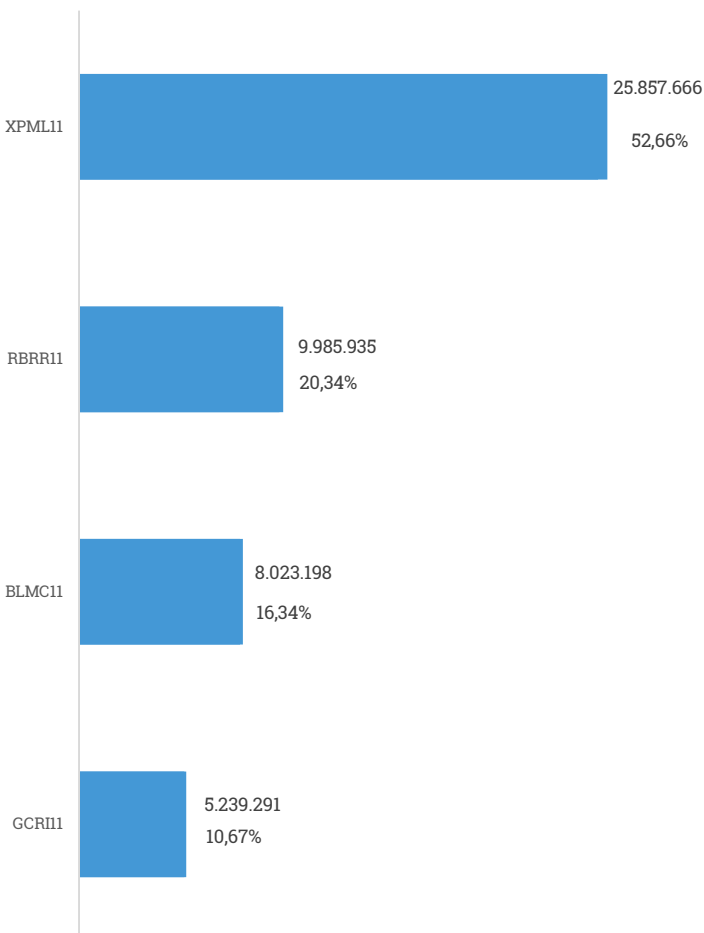
Conforme citado no início do relatório, o time de gestão segue com uma postura mais seletiva no que tange a investimentos em FIIs. Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do XPCI representa uma estratégia de alocação tática. Durante o mês o Fundo realizou alienação do FII KNCR11 gerando ganho de capital para o Fundo pouco superior a R\$ 1 milhão.

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 dezembro o IFIX fechou em alta de 8,78%, reduzindo em grande parte as perdas do ano. Dados recentes do CAGED, divulgados pelo Ministério da Economia, mostram criação líquida de mais de 324 mil vagas de emprego formais em novembro (último dado disponível), acima das projeções do mercado. O IGP-M surpreendeu o mercado ao registrar variação de 0,87% e encerrou 2021 com variação de 17,78%. A atividade econômica no Brasil ficou estável, de acordo com o Índice de Gerentes de Compras (PMI) do setor de serviços, elaborado pela IHS Market.

A carteira de FIIs encerrou o mês de dezembro com saldo de **R\$ 49,10 milhões**

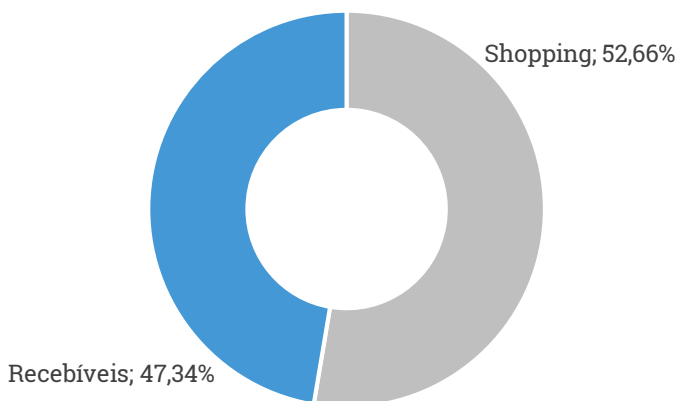
Exposição (Volume e % dos FIIs)



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\$ 25,85 milhões (52,66%).
- Recebíveis: R\$ 23,24 milhões (47,34%);



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 dezembro houve a alienação total a mercado dos CRIs VLI-Vale (17C0868823) e Rede D'or (17H0164854) com **ganho de capital de aproximadamente R\$ 190 mil**;

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 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.

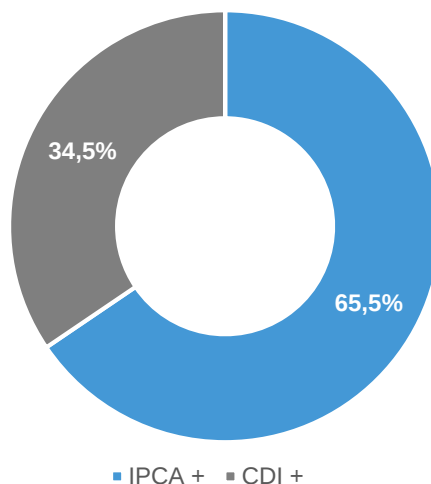
Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito dos novos ativos de crédito imobiliário adquiridos no mês de dezembro. O CRI é de curtíssimo prazo, com a tese de otimizar a remuneração do caixa enquanto novas operações são estruturadas.

- a) **CRI Direcional Pro Soluta (21L0730011) R\$ 43,09 milhões (CDI + 3,50% a.a.):** Ativo é lastreado na carteira pró-soluta pulverizada da Direcional Engenharia (rating 'brAAA' pela S&P). O CRI foi emitido a uma de CDI + 3,50% a.a. e possui prazo de 7 anos, com *duration* de 2,15 anos. Além da excelente qualidade de crédito da Direcional, o papel possui garantias e *covenants* que trazem conforto ao time de gestão, a saber: (i) retenção do fluxo excedente mensal, (ii) fundo de reserva de R\$ 7,4 milhões, (iii) fundo de despesas, (iv) Servicer para espelhamento de recebíveis e (v) a Direcional segue responsável pelo processo de cobrança, o fluxo foi descontado em 15,09% do valor da carteira e possui 4% de inadimplência histórica. Além disso, dado ao grande desconto, a companhia tem opção de compra no final, o que demonstra alinhamento da Direcional cuidar do pro soluto.
- b) **CRI Cogna Educação (21D0453486) R\$ 3,91 milhões (IPCA + 7,78% a.a.):** Ativo é lastreado em contratos de locação atípicos firmados com o Grupo Cogna Educação. A locatária possui rating brAA+ pela Fitch Ratings e boa qualidade creditícia. O CRI possui AF do imóvel (avaliado em R\$ 46 milhões), fundos de reserva e despesas e fiança da Pitágoras, empresa que faz do Grupo Cogna Educação.

Indexadores (% dos CRIs)

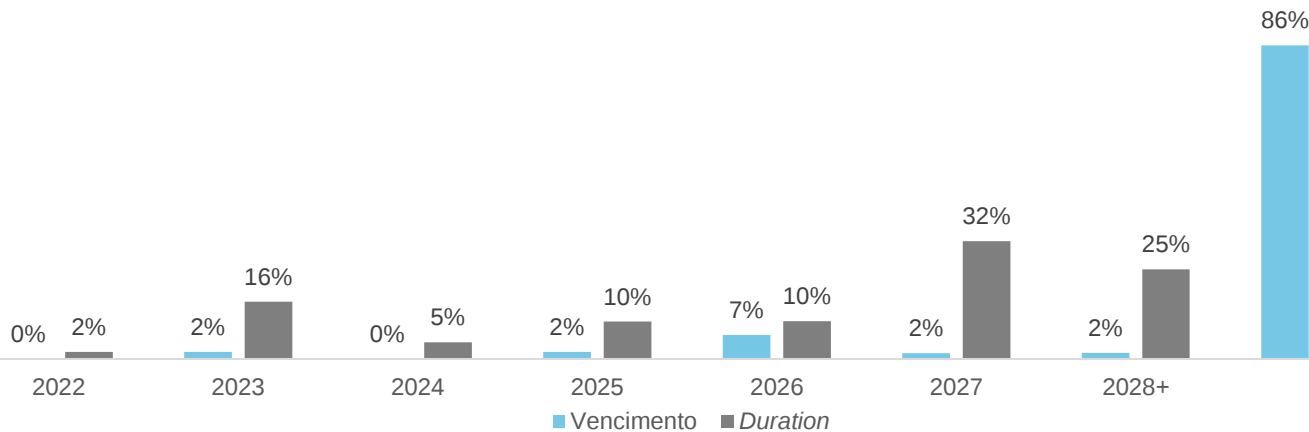
O *book* de CRI está alocado em ativos com diversos indexadores. Atualmente a carteira conta com CRIs indexados em CDI+, IPCA+, IGP-M+ e % CDI. Esta diversificação é importante para reduzir os possíveis impactos de mudanças na conjuntura econômica brasileira.

- IPCA+: R\$ 395,86 milhões (65,5%);
- CDI+: R\$ 208,30 milhões (34,5%);



Crédito Imobiliário (CI)

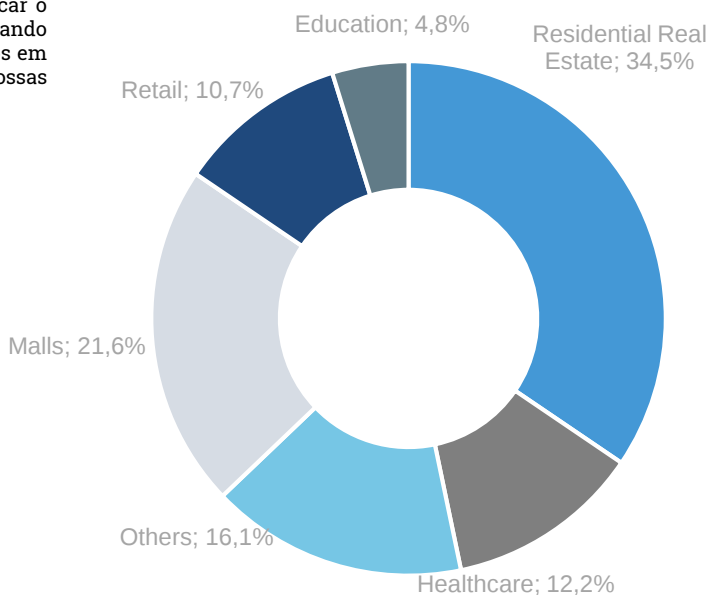
Vencimento e Duration (% dos CI)



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\$ 208,35 milhões (34,5%);
- Malls: R\$ 130,65 milhões (21,6%);
- Healthcare: R\$ 73,95 milhões (12,2%);
- Retail: R\$ 64,69 milhões (10,7%);
- Education: R\$ 28,98 milhões (4,8%);
- Others: R\$ 97,54 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%	65,52%
CDI +	2,50%	34,48%
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	73,95	7,14	11,28%	mai/21	20/03/2035	IPCA +	4,82%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII	1/236	63.370.268	65,50	5,89	9,99%	abr/21	19/07/2032	IPCA +	5,00%	Mensal
21L0730011	True Sec.	Direcional Pro Solutio II	484/1	39.298	43,10	1,82	6,58%	dez/21	05/07/2028	CDI +	3,50%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	42,54	5,37	6,49%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	5,22%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Multiativo	1/148	35.937	34,74	5,57	5,30%	mai/21	26/07/2034	IPCA +	6,00%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	32.001	32,31	4,87	4,93%	jan/20	21/09/2034	CDI +	1,30%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	30,61	3,36	4,67%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,50%	Mensal
19L0882278	Virgo	PPP - Canopus	4/51	33.110	29,58	5,86	4,51%	abr/20	15/02/2035	IPCA +	6,00%	Mensal
21J0043571	True Sec.	GTIS Log	1/447	25.500	26,35	8,41	4,02%	out/21	15/03/2040	IPCA +	5,93%	Mensal
19L0907825	Habitasec Sec.	Embraed	1/182	28.000	25,07	1,71	3,82%	fev/20	23/12/2025	CDI +	3,50%	Mensal
20C0936929	Virgo	Ânima	4/86	23.964	25,06	3,82	3,82%	ago/20	26/03/2030	IPCA +	6,50%	Mensal
19C0240554	Virgo	São Carlos	2/306	20.000	20,48	6,21	3,13%	set/19	15/03/2034	CDI +	1,10%	Semestral
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	13.641	16,08	6,07	2,45%	dez/21	10/06/2035	IPCA +	5,75%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	15.000	15,32	4,26	2,34%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
19L0906443	Habitasec Sec.	Embraed	1/180	16.697	14,78	1,72	2,26%	out/21	23/12/2025	CDI +	3,50%	Mensal
18E0913223	Habitasec Sec.	Helbor	1/110	45.765	12,04	0,33	1,84%	nov/21	17/05/2022	CDI +	1,70%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	11.826	11,49	6,21	1,75%	dez/21	10/08/2035	IPCA +	5,00%	Mensal
19L0882479	True Sec.	Assai	1/282	120	11,46	5,81	1,75%	jan/21	28/11/2034	IPCA +	4,90%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	27.966	10,88	1,84	1,66%	fev/20	27/12/2024	CDI +	1,50%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	8.782	10,05	4,99	1,53%	jun/20	20/10/2032	IPCA +	6,59%	Mensal
21B0544455	Virgo	Tecnisa	4/175	8.982	9,67	2,84	1,48%	ago/21	15/02/2026	IPCA +	5,94%	Mensal
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	9,18	4,96	1,40%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	7,27%	Mensal
18J0698011	Virgo	PPP - Canopus	2/303	820	7,89	3,00	1,20%	fev/20	15/05/2028	IPCA +	9,00%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	6.520.000	6,57	3,80	1,00%	set/21	26/12/2029	IPCA +	5,30%	Mensal
13J0119975	Brazilian Sec.	Petrobras	1/304	11	5,92	4,80	0,90%	set/21	17/10/2031	IPCA +	6,69%	Anual
21D0453486	True Sec.	Cogna Educação	1/372	31	3,92	2,64	0,60%	dez/21	19/07/2027	IPCA +	6,00%	Mensal
15L0542353	True Sec.	Oba Shopping Limeira	1/22	40	3,77	2,76	0,57%	mar/21	07/12/2027	IPCA +	9,67%	Mensal
20C0851514	Planeta Sec.	AlphaGran	4/135	3.000.000	2,62	2,21	0,40%	jan/21	18/03/2027	CDI +	2,50%	Mensal
16I0965520	RB Capital Sec.	Aliansce Sonae	1/130	2.006	1,13	1,38	0,17%	mai/20	02/10/2024	IPCA +	6,57%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	1.100	1,10	5,40	0,17%	jan/21	23/09/2036	CDI +	1,40%	Mensal
20J0909894	Travessia Sec.	PPP - Canopus	1/44	550	0,55	6,16	0,08%	nov/21	10/12/2036	IPCA +	6,00%	Mensal
20F0755573	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino III	23/2	614	0,47	5,98	0,07%	out/21	15/06/2040	IPCA +	8,90%	Mensal

604,16

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	73,95	Healthcare	- 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	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.
20G0800227	General Shopping	65,50	Malls	- AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 8 empreendimentos que são lastro da operação.	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.
21L0730011	Direcional	43,10	Residential Real Estate	- Fundo de despesas; - Servicer para espelhamento de carteiras; - Cobrança feita pela Direcional Engenharia.	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).
20B0849733	Creditas - Sênior	42,54	Residential Real Estate	- 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.
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	34,74	Properties	- 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.	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.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	32,31	Malls	- 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	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.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	30,61	Malls	- 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	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.
19L0882278	PPP - Canopus	29,58	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.
21J0043571	GTIS Log	26,35	Residential Real Estate	- AF dos imóveis - CF de todos os contratos de locação vigentes nos imóveis - Fundo de despesas - Fundo de reserva de 1 PMT	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

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19L0907825	Embraed	25,07	Residential Real Estate	- 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	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.
20C0936929	Ânima	25,06	Education	- 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	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.
19C0240554	São Carlos	20,48	Properties	- AF do imóvel, LTV = 59% - Aval corporativo	Imóvel em região nobre da região da cidade de São Paulo, o qual acreditamos ter boa liquidez e com LTV confortável. Acionistas extremamente capitalizados. 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.
20F0689770	GPA	16,08	Food Retail	- 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.	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 creditação do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
20D1006203	Oba Hortifruti	15,32	Food Retail	- 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	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.
19L0906443	Embraed	14,78	Residential Real Estate	- 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.	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.
18E0913223	Helbor	12,04	Residential Real Estate	- Alienação fiduciária de 664 unidades performadas com GVG estimado em R\$ 289,5 milhões	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Sector	Garantias	Comentários Gestão
20H0695880	GPA	11,49	Food Retail	- 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 crediticia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
19L0882479	Assai	11,46	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de Despesas; - Fundo de reserva; - Fiança.	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 crediticia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.
19L0906036	Helbor - Estoque III	10,88	Residential Real Estate	- 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	Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.
17I0181659	Pirelli	10,05	Industrials	- 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.
21B0544455	Tecnisa	9,67	Residential Real Estate	- 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, avaliados com base no valor de venda forçada e (ii) cotas da SPE Windsor, avaliadas com base no seu Net Asset Value (NAV); - Covenantants 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.	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 em 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.
20B0850705	Creditas - Mezanino	9,18	Residential Real Estate	- 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.
18J0698011	PPP - Canopus	7,89	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20L0687041	GPA	6,57	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.
13J0119975	Petrobras	5,92	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 possui alto acesso a mercado de capitais e bancos, nacionais e internacionais.
21D0453486	Cogna Educação	3,92	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	3,77	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
20C0851514	AlphaGran	2,62	Residential Real Estate	- 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.
16I0965520	Aliansce Sonae	1,13	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.
19I0737681	JCC Iguatemi Fortaleza	1,10	Malls	- 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.	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.
20J0909894	PPP - Canopus	0,55	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.

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 nº 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