



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\$ 634.175.410,88

Quantidade de Cotas:

6.567.011

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 96,57

ISIN:

BRXPCICTF007

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM LTDA.

Taxa de Administração:

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

Número de cotistas:

36.094 cotistas

Tributação:

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

Comentário do Gestor

O mês de junho foi marcado no Brasil pelo aumento na taxa Selic pelo Banco Central, confirmando a sinalização da reunião anterior de uma alta de 0,75% a.a. No cenário internacional, as incertezas da Covid continuam a criar volatilidade no mercado. Atenção para o sudeste asiático diante da extensão dos lockdowns. Além disso, países europeus aumentaram restrições de viagens internacionais, enquanto as preocupações começam a crescer em estados com menor índice de vacinação nos EUA.

Ainda no Brasil, nível de retomada segue muito forte, em linha com o projetado anteriormente pela equipe econômica do Gestor. Um elemento importante foi a piora da situação hídrica, o que implicará que a energia elétrica fique mais cara, a qual é um insumo importante de produção para praticamente todos os itens da cesta do IPCA. Enquanto isso, os ruídos do cenário político começam a impactar os mercados, a medida que a CPI da Pandemia transcorre e por repercussões e debates acerca da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo.

No dia 25/06, a proposta da reforma tributária entregue pelo Ministro da Fazenda Paulo Guedes ao Presidente da Câmara Arthur Lira, cuja redação do Projeto de Lei (PL) trouxe conteúdo de forte impacto em diversos setores da economia, gerou uma onda de pessimismo e assustou todo o mercado, sobretudo o mercado de FIIs, que também previa na primeira versão da redação a tributação de 15% sobre os rendimentos que hoje são isentos para a pessoa física. O IFIX apresentou alta volatilidade dada a incerteza da manutenção da isenção. Nas semanas seguintes da divulgação do PL, alguns parlamentares juntamente o próprio Ministro Paulo Guedes sinalizaram que mudanças ao texto original ocorreriam o que trouxe mais alívio ao mercado e, por consequência, menos pressão nos preços dos ativos de bolsa. O mercado acredita que a reforma deva seguir de forma mais desidratada, mas deve ser aprovada até o final do 3º trimestre, uma vez que a diferença positiva entre os ajustes das arrecadações servirão para financiar o novo programa de distribuição de renda do Governo que precisa ser aprovado em outubro e para que a nova regra tributária passe a vigorar em 2022 a reforma tem que ocorrer dentro do princípio de anterioridade e noventena.

No *book* de CRIs tivemos como destaques a alienação de diversos CRIs com ganho de capital de aproximadamente R\$ 0,7 milhão, e a aquisição do CRI Lote 5 conforme será melhor abordado abaixo na respectiva seção (página 7). No *book* de FIIs houve alienações parciais dos FIIs BLMC11 e GCR111, além da aquisição de R\$ 10 milhões do Fundo RBRR11 via oferta primária. Maiores detalhes acerca das movimentações realizadas serão vistos na respectiva seção (página 5).

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmios 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. Além da estratégia supracitada de geração de resultado na "indústria" de *High Grade*, a gestão está buscando aumentar a parcela de alocação em bons ativos/CRIs mais estruturados voltados para retornos *Middle / High Yields*.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,68 (oitenta e oito centavos) por cota, totalizando R\$ 5,03 milhões. No *book* de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 4,69 milhões. O *book* de FII teve um resultado de R\$ 0,28 milhão.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 1,00 (um real) por cota comunicada no último dia útil do mês de junho será realizada em 14/07/2021 para os detentores de cotas do Fundo (XPCI11) em 30/06/2021.

A distribuição no mês para os detentores de cotas XPCI11 no valor de cota da 2ª Emissão de Cotas (R\$ 100,51) representa aproximadamente 326,31% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 383,90% do CDI se considerarmos um *gross up* de 15% de impostos. Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 100,50) o resultado equivale a 326,35% do CDI no período, já livre de impostos, ou ainda 383,94% do CDI com um *gross up* de 15% de impostos.

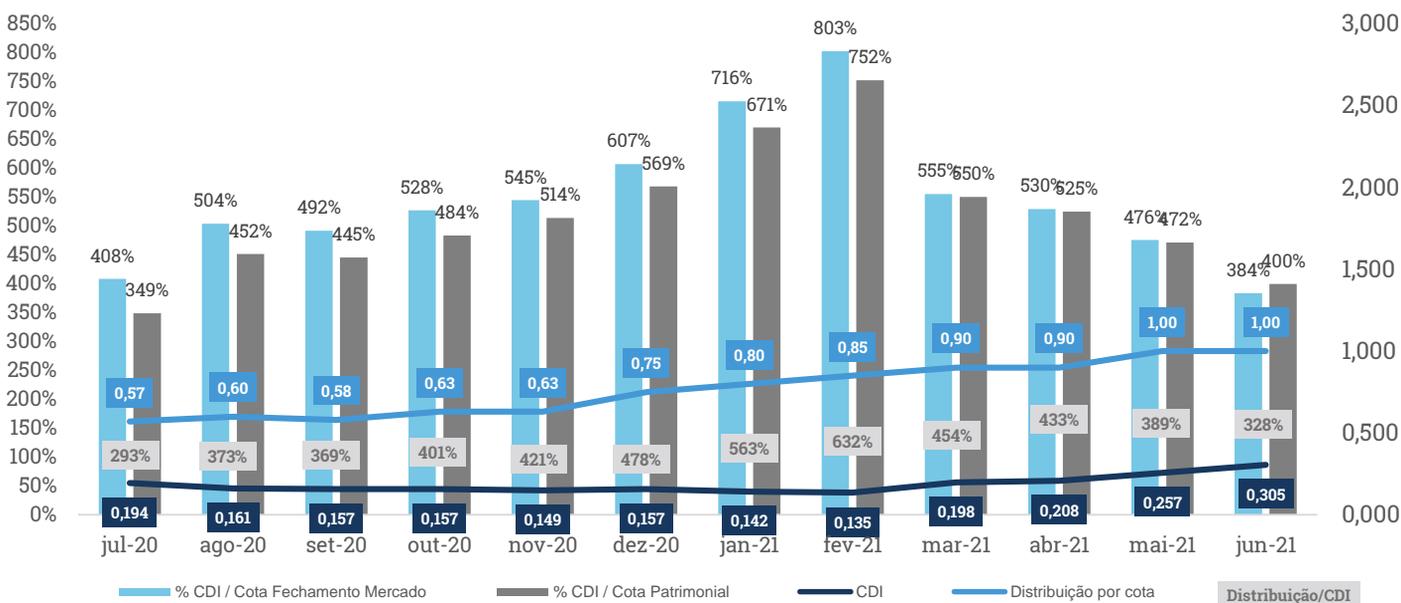
Fluxo Financeiro	jun/21	1S2021	12 meses
Receitas¹	5.030.511	39.984.597	68.126.264
Receitas FII	287.838	1.725.091	4.824.315
Receitas CRI	4.696.461	37.976.635	63.007.168
Receita LCI e Renda Fixa	46.213	282.872	294.781
Despesas²	-569.875	-3.263.819	-6.715.658
Despesas Operacionais	-569.875	-3.263.819	-6.715.658
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	4.460.636	36.720.778	61.410.606
Rendimento distribuído	6.567.011	35.790.210	60.482.171
Distribuição média por cota	1,000	0,908	0,768

(1) Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital.

(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Histórico de rentabilidade e distribuição⁴

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



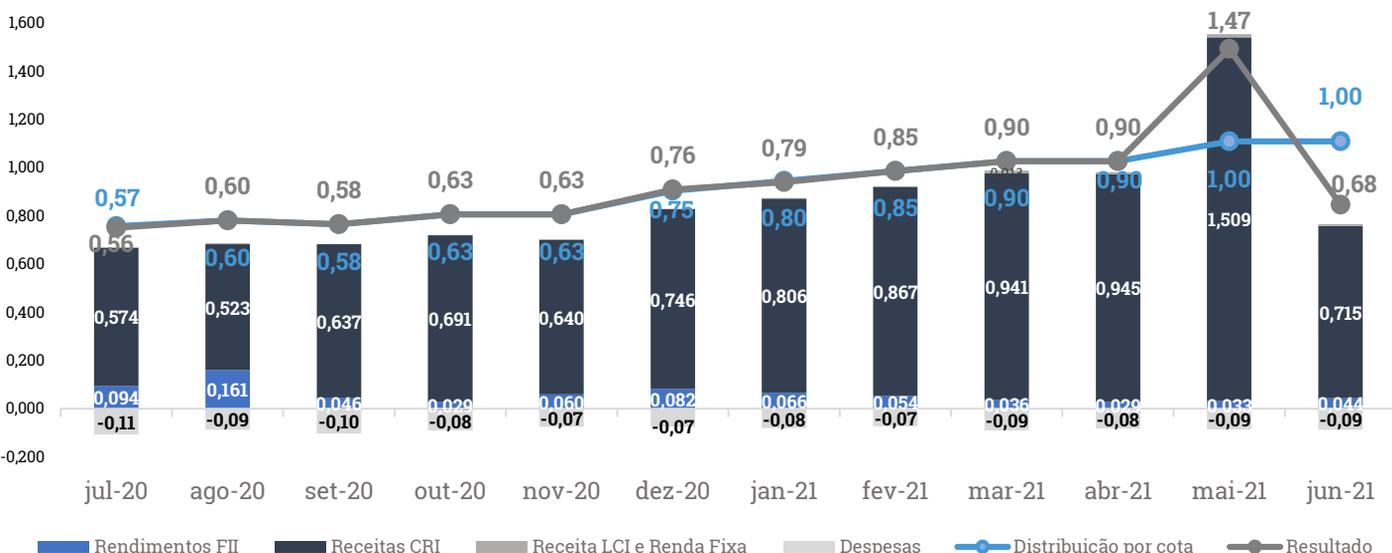
(4) A linha "CDI" do gráfico acima representa o rendimento mensal de 100% CDI.

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

Fontes: B3 / XP Asset Management

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota nos últimos 12 meses⁶

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

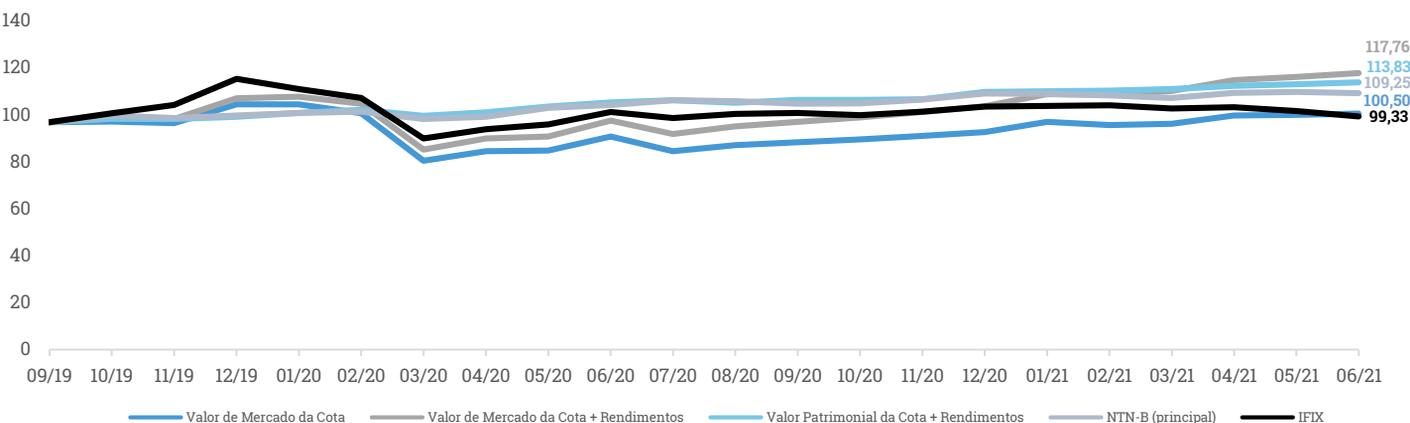


(6) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. O IPO do Fundo foi em setembro de 2019.

Fonte: XP Asset Management

Rentabilidade⁷

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos⁸ desde o início do Fundo:

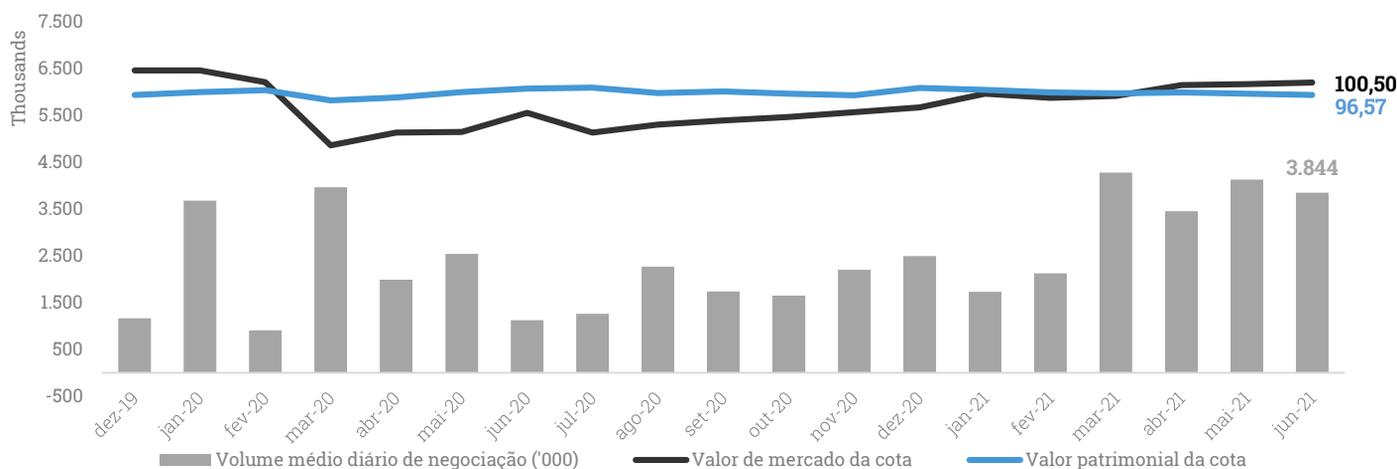


(7) Foi considerado um PU Base de R\$ 96,78 (valor patrimonial da cota no dia 30/09/2019) para (i) Valor de Mercado da Cota, (ii) Valor Patrimonial da Cota, (iii) NTN-B Principal (vencimento em 15/08/2024) e (iv) IFIX
(8) Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* imposto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

Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Fonte: B3 / Vórtx

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. Ocorreram 98.522 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 80,72 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,84 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 100,50 por cota.

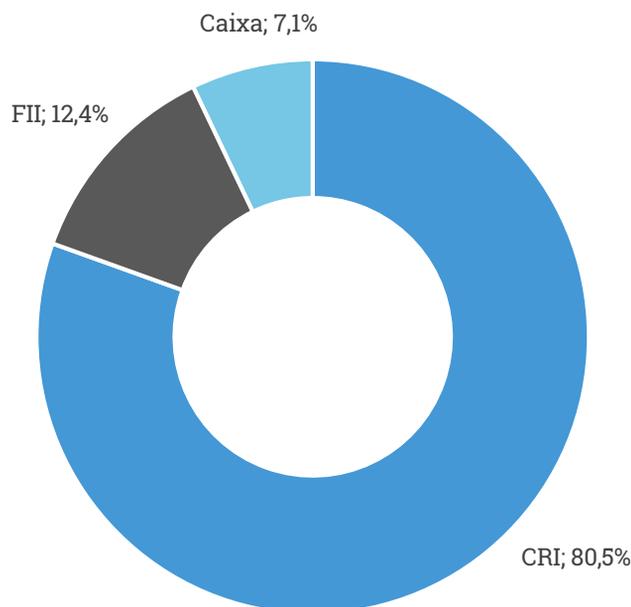
XP Crédito Imobiliário FII	jun/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	80.720.180	405.856.929	647.151.872
Número de Negócios	98.522	472.117	618.399
Giro (% do total de cotas)	12,24%	63,35%	104,37%
Valor de mercado			R\$ 659.984.606
Quantidade de cotas			6.567.011

Portfólio

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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 80,5% do Patrimônio Líquido (PL) alocado em CRI, 12,4% em Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e 7,1% em caixa. As alocações de CRI e FII serão melhores detalhadas em suas respectivas seções:

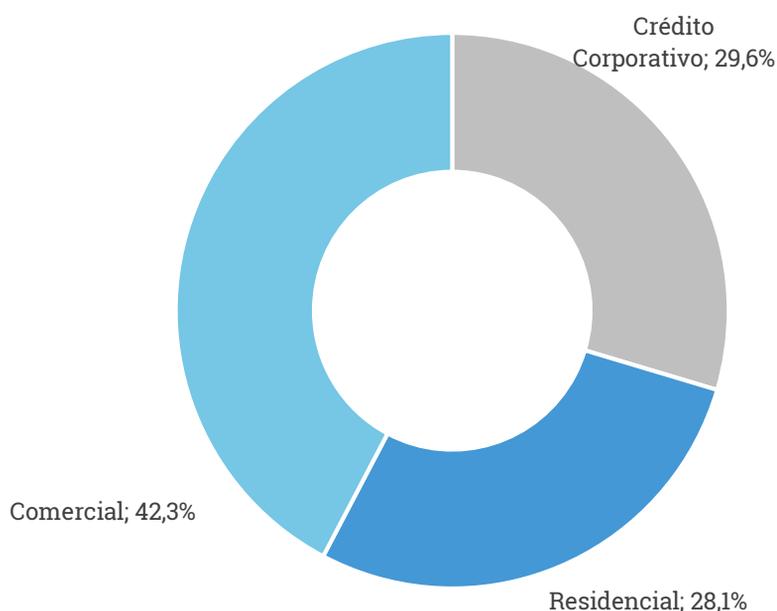
- CRI: R\$ 511,66 milhões (80,5%);
- FII: R\$ 78,96 milhões (12,4%);
- Caixa: R\$ 45,31 milhões (7,1%).



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\$ 216,28 milhões (42,3%);
- Crédito Corporativo: R\$ 151,48 milhões (29,6%);
- Residencial: R\$ 143,90 milhões (28,1%);



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

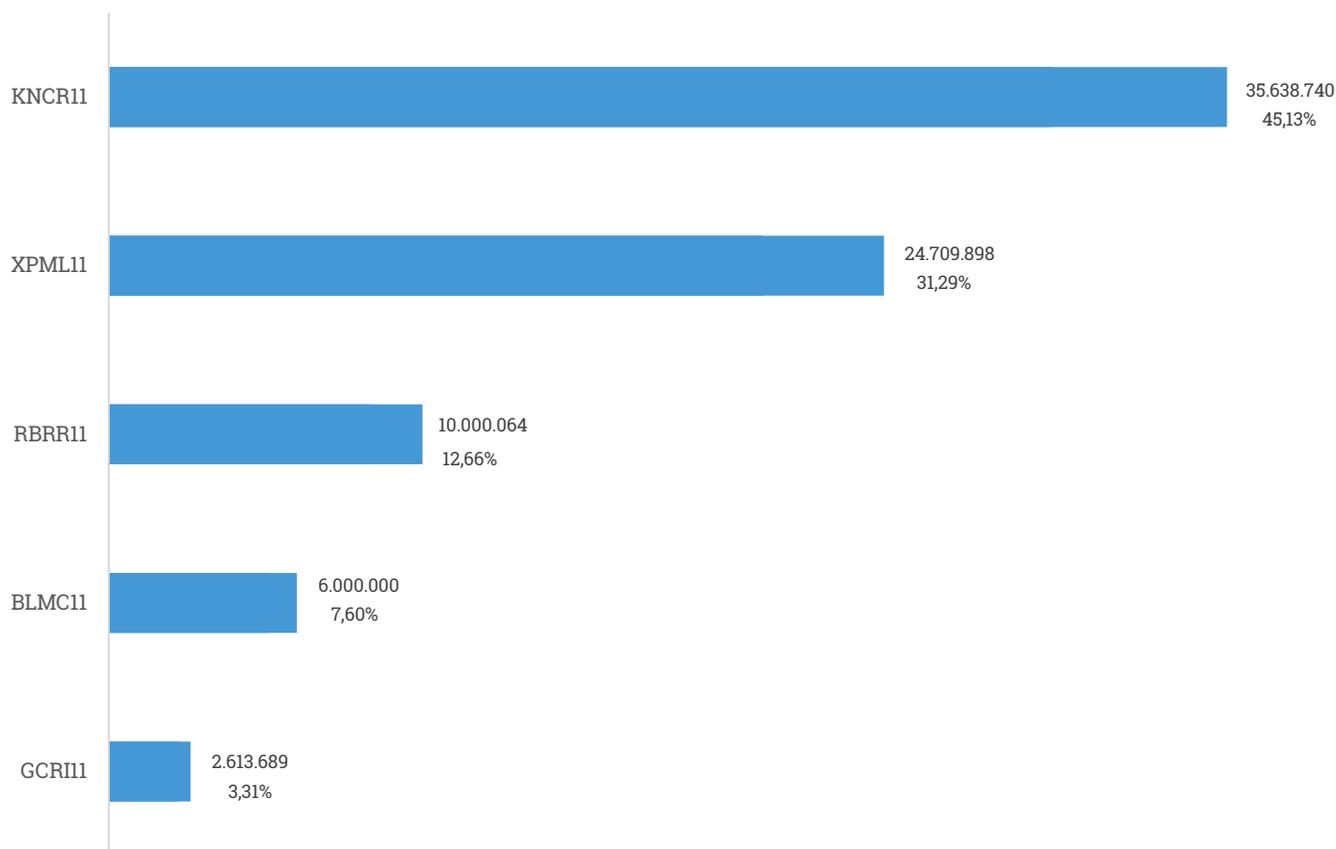
Conforme citado no início do relatório, o time de gestão permaneceu ativo nas operações de FIIs durante todo o mês de junho, com alienações dos Fundos BLMC11 e GCRI11 com destaque para a compra de R\$ 10 milhões do RBRR11 via mercado primário.

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 junho o IFIX apresentou queda de 2,19% frente ao mês anterior e alta de 0,80% nos últimos 12 meses. O XPFP (Índice XP de Fundos Imobiliários de Papel) teve queda de 2,29% no mês, mas segue com alta de 4,12% nos últimos 12 meses. Além disso, o mês foi marcado pelo aumento da taxa de juros Selic, com expectativa de que a taxa atinja 6,5% ao final de 2021. Já a inflação medida pelo IPCA-15, no mês de junho acelerou, ficando acima das expectativas, com variação de 0,83% no mês, 0,39 p.p. acima do apresentado em maio. Por outro lado, o IGP-M apresentou desaceleração e ficou em 0,60% em junho, ante a 4,10% no mês de maio, acumulando alta de 15,08% no ano e 35,75% em 12 meses.

A carteira de FIIs encerrou o mês de junho com saldo de **R\$ 78,96 milhões**

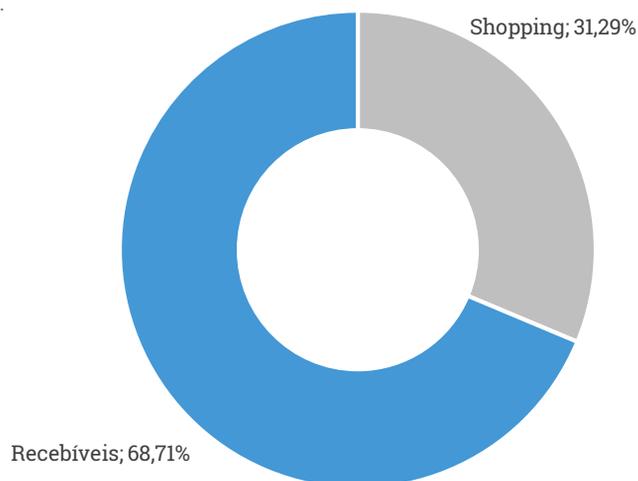
Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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

- Recebíveis: R\$ 54,25 milhões (68,31%);
- Shopping: R\$ 24,70 milhões (31,29%).



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 junho foi totalmente alienado no mercado secundário o CRI Direcional (19G0269138), o CRI BRZ (19G0835181), o CRI BB (19L0035166), o CRI Iguatemi (15I0011480) e o CRI GPA (20L0687041). Também, foram alienados parcialmente o CRI Pirelli (17I0181659), o CRI Via Varejo (20K0571487) e o CRI Rede D'or (21D0862572), sendo que o ganho de capital total foi de aproximadamente R\$ 0,7 milhão.

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

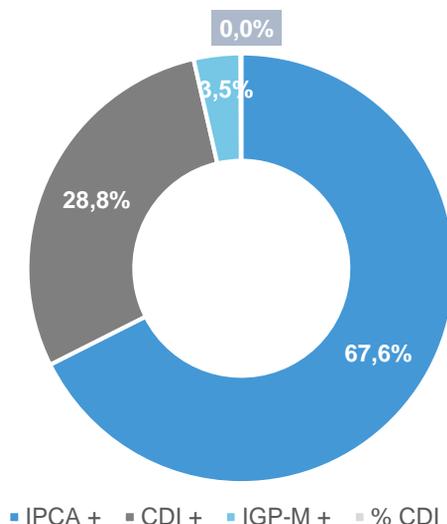
Abaixo, evidencia-se os comentários do gestor a respeito do novo ativo de crédito imobiliário adquirido no mês de junho.

- a) **CRI Lote 5 (21F0927565):** O fundo investiu **R\$ 8,12 milhões** a uma taxa de IPCA+ 9,00% a.a. no CRI. A operação é para financiar a compra do terreno de um empreendimento de loteamento de alto padrão em Campinas. A gleba apresenta uma localização muito privilegiada, na estrada que liga Campinas a Mogi Mirim. O CRI conta com AF das cotas da SPE, AF das matrículas dos lotes, cessão fiduciária dos recebíveis futuros, fiança dos sócios da Lote 5 e SPE e fundo de reserva.

Indexadores (% dos CRIs)

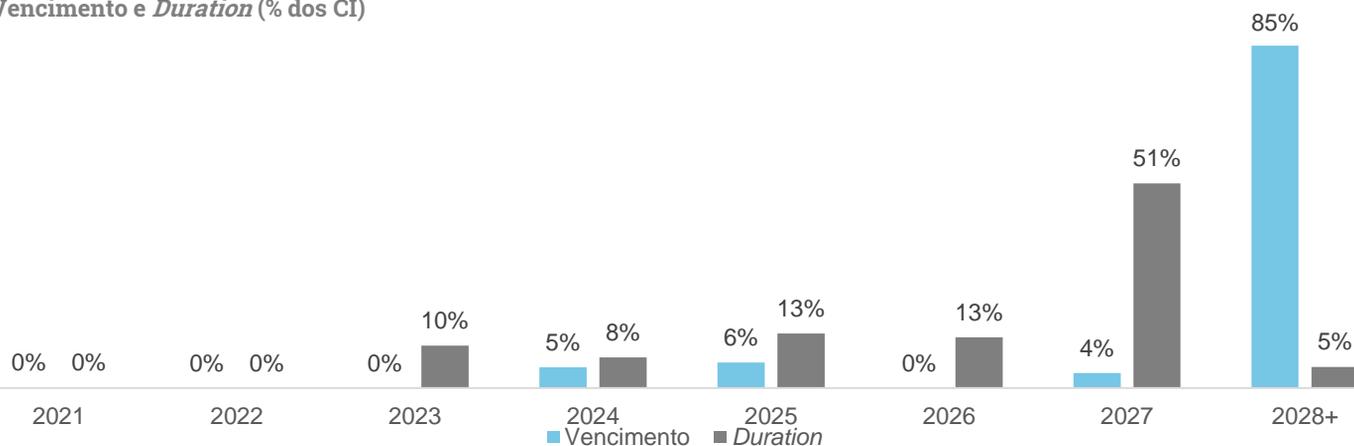
O *book* de CRI está alocado em ativos com diversos indexadores. Atualmente a carteira conta com CRIs indexados em CDI+, IPCA+, IGP-M+ e % CDI. Esta diversificação é importante para reduzir os possíveis impactos de mudanças na conjuntura econômica brasileira.

- IPCA+: R\$ 345,85 milhões (67,6%);
- CDI+: R\$ 147,44 milhões (28,8%);
- IGP-M+: R\$ 18,11 milhões (3,5%);
- % CDI: R\$ 0,26 milhões (0,0%).



Crédito Imobiliário (CI)

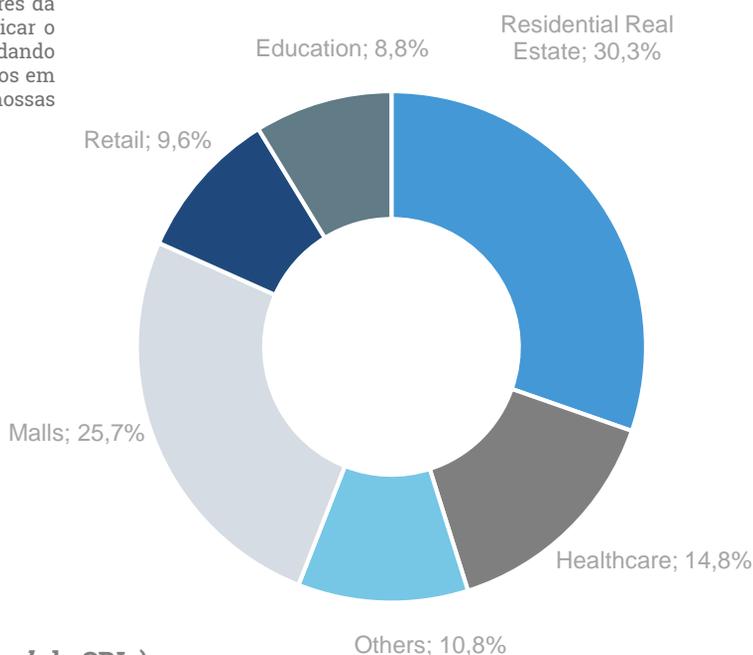
Vencimento e Duration (% dos CI)



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\$ 155,18 milhões (30,3%);
- Malls: R\$ 131,56 milhões (25,7%);
- Healthcare: R\$ 75,78 milhões (14,8%);
- Retail: R\$ 49,00 milhões (9,6%);
- Education: R\$ 44,82 milhões (8,8%);
- Others: R\$ 55,32 milhões (10,8%).



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

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	% do Book
IPCA +	5,46%	67,6%
CDI +	2,11%	28,8%
IGP-M	5,93%	3,5%
% CDI	139,58%	0,0%
Total		100%
Spread de Crédito (<i>Book</i> de CRIs)	175 bps	

Crédito Imobiliário (CI)

Código	Securizadora	Devedor	Emissão / Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	66.879	71,77	6,27	11,32%	mai/21	20/03/2035	IPCA +	4,82%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping	1/236	63.370.268	69,05	6,22	10,89%	abr/21	19/07/2032	IPCA +	5,00%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	47,40	5,56	7,47%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	5,22%	Mensal
20C0936929	Isec Sec.	Ânima	4/86	30.055	31,14	4,04	4,91%	ago/20	26/03/2030	IPCA +	6,50%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	30,90	3,92	4,87%	jan/20	17/01/2030	CDI +	1,50%	Mensal
19L0882278	Isec Sec.	PPP - Canopus	4/51	33.110	30,52	6,09	4,81%	abr/20	15/02/2035	IPCA +	6,00%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	29.012	29,25	5,51	4,61%	jan/20	21/09/2034	CDI +	1,30%	Mensal
19L0907825	Habitasec Sec.	Embraed	1/182	28.000	27,90	2,07	4,40%	fev/20	23/12/2025	CDI +	3,50%	Mensal
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2/306	20.000	20,24	7,10	3,19%	set/19	15/03/2034	CDI +	1,10%	Semestral
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR	1/148	17.080	16,24	5,79	2,56%	mai/21	26/07/2034	IPCA +	6,00%	Mensal
20D1006203	True Sec.	Oba Hortifruti	1/303	15.000	15,28	4,93	2,41%	jun/20	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
19L0906036	Habitasec Sec.	Helbor - Estoque III	1/174	27.966	14,46	2,11	2,28%	fev/20	27/12/2024	CDI +	1,50%	Mensal
19L0882479	True Sec.	Assaí	1/282	120	11,91	6,06	1,88%	jan/21	28/11/2034	IPCA +	4,90%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	10.225	11,41	6,45	1,80%	jan/21	10/06/2035	IPCA +	5,75%	Mensal
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	10,31	5,13	1,63%	fev/20	15/02/2035	IPCA +	7,27%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	8.739	9,40	5,25	1,48%	jun/20	20/10/2032	IPCA +	6,59%	Mensal
21F0927565	RB Capital Sec.	Lote 5	1/364	8.120	8,13	3,18	1,28%	jun/21	28/06/2027	IPCA +	9,00%	Mensal
18J0698011	Cibrasec	PPP - Canopus	2/303	820	7,91	3,25	1,25%	fev/20	15/05/2028	IPCA +	9,00%	Mensal
13L0034539	Barigui Sec.	Cogna Educação	1/1	15	6,94	3,55	1,10%	mai/20	15/09/2028	IGP-M +	7,15%	Mensal
18H0864201	RB Capital Sec.	Cogna Educação	1/186	5.000	6,73	3,47	1,06%	mai/20	15/07/2028	IGP-M +	6,69%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	6.695	6,38	6,60	1,01%	mai/21	10/08/2035	IPCA +	5,00%	Mensal
19J0713628	True Sec.	Even	1/191	21.067	5,40	2,17	0,85%	abr/20	23/10/2024	CDI +	1,50%	Mensal
17C0868823	RB Capital Sec.	VLI-Vale	1/153	4.725	5,00	3,15	0,79%	mar/21	27/11/2024	IPCA +	5,82%	Anual
15L0542353	True Sec.	Oba Shopping Limeira	1/22	40	3,97	3,05	0,63%	mar/21	07/12/2027	IPCA +	9,67%	Mensal
17H0164854	RB Capital Sec.	Rede D'Or	1/165	4.000	3,92	3,16	0,62%	jun/20	06/11/2027	IPCA +	6,35%	Mensal
20C0851514	Gaia Sec.	AlphaGran	4/135	3.000.000	2,90	2,94	0,46%	jan/21	18/03/2027	CDI +	2,50%	Mensal
18C0842519	Forte Sec.	WAM Gramado	1/140	2.720	2,66	1,73	0,42%	jun/20	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal
18C0842525	Forte Sec.	WAM Gramado	1/141	1.411	1,44	1,77	0,23%	set/19	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal
16I0965520	RB Capital Sec.	Aliansce Sonae	1/130	2.006	1,26	1,63	0,20%	mai/20	02/10/2024	IPCA +	6,57%	Mensal
19I0737681	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/164	1.100	1,10	6,05	0,17%	jan/21	23/09/2036	CDI +	1,40%	Mensal
18C0797834	Forte Sec.	WAM Gramado	1/139	349	0,33	1,73	0,05%	jul/20	15/05/2025	IGP-M +	15,00%	Mensal
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	2.534	0,26	0,13	0,04%	out/19	16/07/2021	% CDI	140,00%	Trimestral
21D0862572	RB Capital Sec.	Rede D'Or	1/324	81	0,08	10,13	0,01%	mai/21	15/05/2036	IPCA +	4,93%	Semestral
20K0571487	Isec Sec.	Via Varejo	4/133	48	0,05	5,50	0,01%	mai/21	13/11/2030	IPCA +	5,34%	Mensal

511,66

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	71,77	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 	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	69,05	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - AF das respectivas frações ideais dos objetos lastro da operação - Cessão fiduciária dos recebíveis dos 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.
20B0849733	Creditas - Sênior	47,40	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Critério de elegibilidade da carteira - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Coobrigação da Creditas - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações 	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
20C0936929	Ânima	31,14	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 	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.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	30,90	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 	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	30,52	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Garantia CPP: Fundo penhorado limitado a 6 PMTs; - Garantia CDHU: CF de fluxo do Governo do Estado de São Paulo para pagamentos de subsídios de moradia popular. Mais de 10x a PMT do CRI historicamente - Fundo de Reserva de 1 PMT - Fiança Construtora Canopus 	Fluxo financeiro com muita folga em relação à PMT do CRI. Mesmo em períodos de maior aperto fiscal, fluxo sempre foi crescente, dado o apelo e impacto social do tema de moradia popular. Empresa avalista muito capitalizada com sócios internacionais.
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	29,25	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 	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.
19L0907825	Embraed	27,90	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 	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.
19C0240554	São Carlos	20,24	Properties	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	16,24	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>
20D1006203	Oba Hortifruti	15,28	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 - 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>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>
19L0906036	Helbor - Estoque III	14,46	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de Despesas; - Fundo de reserva; - Fiança. 	<p>Imóveis com alta liquidez. Empresa capitalizada pelo recente follow on e alongamento de seu passivo financeiro. Controlador altamente capitalizado.</p>
19L0882479	Assai	11,91	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de Despesas; - Fundo de reserva; - Fiança. 	<p>O CRI é lastreado em contratos de SLB firmados com o Grupo Sendas (GPA). Os empreendimentos que compõem o lastro e as garantias estão localizadas em 5 Estados, sendo eles: São Paulo (Taubaté), Bahia (Camaçari e Guanambi), Pará (Castanhal), Curitiba e Tocantins (Palmas) Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020. Além da qualidade de crediticia do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
20F0689770	GPA	11,41	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 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.</p>
20B0850705	Creditas - Mezanino	10,31	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>
17T0181659	Pirelli	9,40	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>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
21F0927565	Lote 5	8,13	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária das cotas da SPE Tapiriri - Alienação Fiduciária diretamente na matrícula de cada um dos lotes - Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros da operação - Fianças dos sócios PF da Lote 5 e SPE Tapiriri - Fundo de reserva 	<p>Financiamento da compra do terreno de um de loteamento de alto padrão em Campinas. A gleba apresenta uma localização muito privilegiada, na estrada que liga Campinas a Mogi Mirim. Além de ótimas garantias, o papel possui 3 <i>covenants</i>: Valor do Estoque + Carteira de Recebíveis > 200% do valor da dívida / Saldo Devedor da operação; Índice de Mínimo de Recebíveis – Carteira de Recebíveis > índice mínimo escalonado até 140% do Saldo Devedor da operação; Dívida Líquida total do Devedor < R\$ 200 milhões após 12 meses</p>
18J0698011	PPP - Canopus	7,91	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>
13L0034539	Cogna Educação	6,94	Education	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel - Endosso do seguro patrimonial - Fundo de Reserva de 5 PMTs - Aval corporativo da Cognia - Aval do cedente na pessoa física de seu controlador 	<p>Grupo possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R\$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R\$ 3,6 bilhões de caixa para R\$ 400 milhões de obrigações financeiras em 2020.</p>
18H0864201	Cogna Educação	6,73	Education	<ul style="list-style-type: none"> - AF do imóvel - Endosso do seguro patrimonial - Aval corporativo da Cognia 	<p>Grupo possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings. Recentemente concluiu com grande sucesso um follow-on totalmente primário de R\$ 2,6 bilhões, de forma que possui aproximadamente R\$3,6 bilhões de caixa para R\$400 milhões de obrigações financeiras em 2020.</p>
20H0695880	GPA	6,38	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária de 11 lojas locadas pelo Pão de Açúcar 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. 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 credição do devedor, a robusta estrutura de garantias trazem o conforto necessário ao time de gestão.</p>
19J0713628	Even	5,40	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF de estoque com no mínimo 150% do saldo devedor - Seleção de imóveis pré-estabelecidos, maioria em regiões nobres de São Paulo - SP - Mesmos <i>covenants</i> que a empresa tiver em outras operações de dívidas 	<p>Conforme já explicado na seção especial, analisamos a precificação e a velocidade esperada de vendas e acreditamos que rapidamente o CRI será amortizado com as vendas de estoque dada a liquidez esperada dos mesmos. De toda forma, a Even se encontra em confortável posição de caixa, fechando o 3T20 como aplicadora líquida (Dívida Líquida/EBITDA negativa), já somando o financiamento à produção, que possui obrigações já naturalmente casadas com a evolução dos empreendimentos.</p>
17C0868823	VLI-Vale	5,00	Metals & Mining	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Rating 'AAAsf(bra)' pela Fitch Ratings; - Fundo de Reserva. 	<p>Risco de crédito de uma das maiores e sólidas empresas do país, Vale, conforto reforçado pelo rating AAA.</p>
15L0542353	Oba Shopping Limeira	3,97	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<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 <i>covenants</i> da operação trazem conforto ao time de gestão</p>
17H0164854	Rede D'Or	3,92	Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings - AF do imóvel, LTV de 70% - Endosso do seguro patrimonial 	<p>Operação que tem como lastro quatro contratos atípicos com hospitais da Rede D'Or São Luiz, todos com excelentes localizações. Empresa com forte e confortável perfil financeiro, alta bancabilidade, refletido pelo rating corporativo AAA.br.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20C0851514	AlphaGran	2,90	Residencial Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - AF das cotas empreendimento e dos terrenos cedidos à operação; - Fiança do Diretor do Banco Industrial do Brasil; - Cessão Fiduciária dos recebíveis; - Fundo de Juros: 1 PMT (Aprox. R\$ 820 mil). 	Operação conta com garantia real (terrenos alienados), LTV confortável e controlador muito capitalizado trazem conforto ao time de gestão quanto à operação.
18C0842519	WAM Gramado	2,66	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal) - Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x - Gerenciadora de obras - Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento - Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimentos - Garantia hipotecária - Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento - Fundo de Reserva de 3 PMTs 	<p>Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção.</p> <p>Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.</p>
18C0842525	WAM Gramado	1,44	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal) - Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x - Gerenciadora de obras - Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento - Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimentos - Garantia hipotecária - Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento - Fundo de Reserva de 3 PMTs 	<p>Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção.</p> <p>Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.</p>
1610965520	Aliansce Sonae	1,26	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de Recebíveis Shopping Bangu - Rio de Janeiro - RJ - Fundo de Reserva - AF do Imóvel - Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings 	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.
1910737681	JCC Iguatemi Fortaleza	1,10	Malls	<ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior; - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71%; - Aval Corporativo da Holding; - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão. 	<p>Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão.</p> <p>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>
18C0797834	WAM Gramado	0,33	Fractional	<ul style="list-style-type: none"> - Razão de sobregarantia de 130% (relação entre o fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal) - Covenant de PV do fluxo futuro sobre o PV do saldo remanescente de dívida, respeitando a razão de 1,3x - Gerenciadora de obras - Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento - Alienação fiduciária das quotas da SPE do empreendimentos - Garantia hipotecária - Fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias do empreendimento - Fundo de Reserva de 3 PMTs 	<p>Empreendimento na modalidade de fractional em região de Gramado - RS. Forte estrutura de garantia e de mecanismos de monitoramento, sendo que todos os <i>covenants</i> da operação estão amplamente cobertos. A área de engenharia da XP Asset acompanha, inclusive com visitas periódicas ao local de construção, garantindo melhor acompanhamento também do risco de construção.</p> <p>Parte relevante da atratividade da remuneração tão atrativa do papel se deve à estrutura de capital da operação, com aporte majoritário do CRI, de forma que a remuneração se aproxima da mesma do <i>equity</i> do empreendedor, embora seja sênior nos fluxos de pagamentos e na estrutura de garantias.</p>

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Risco	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
17G0788003	Tecnisa	0,26	Residential Real Estate	- A operação conta com a alienação fiduciária parcial das quotas da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA, sociedade detentora do empreendimento denominado Jardim das Perdizes. Estas devem corresponder, durante todo o prazo do CRI, a 180% do saldo devedor	Empresa realizou recentemente follow on e tem posição de caixa para atravessar o atual período, além da operação ter duration remanescente muito reduzida. Garantia excelente e líquida, de projeto pronto de alto padrão em região nobre da cidade de São Paulo, cobrindo ao menos 180% do saldo da operação.
21D0862572	Rede D'Or	0,08	Healthcare	- Rating AAA.br(sf) pela Fitch Ratings	A companhia é a maior rede privada de hospitais no Brasil, além de atuar em serviços complementares. A empresa se beneficia da fragmentação do mercado de hospitais com fins lucrativos no Brasil, tendo adquirido 37 hospitais nos últimos 10 anos, buscando atingir a meta de adição de mais de cinco mil leitos operacionais até 2025.
20K0571487	Via Varejo	0,05	Food Retail	- Alienação Fiduciária do imóvel.	Via Varejo é uma empresa brasileira especializada em eletroeletrônicos e móveis. Além de administrar o e-commerce Extra.com.br, a marca opera três grandes redes; Casas Bahia, PontoFrio e Bartira. Presente em mais de 20 estados, a rede Casas Bahia possui mais de 700 lojas e foi avaliada em R\$ 800 milhões. A rede Ponto possui mais de 250 lojas e está presente nas regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste. A empresa possui rating 'brAA(sf)' atribuído pela S&P.

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

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

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

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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos