

XP Crédito Imobiliário – FII

1º Trimestre de 2020





Carta do Gestor e Destques do Trimestre

Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2020

O primeiro trimestre de 2020 foi marcado por dois momentos distintos: pré-COVID-19 e pós-COVID-19. O primeiro remete a Janeiro, Fevereiro e início de Março, onde a retomada do crescimento da economia brasileira se mostrava muito promissora. A lenta retomada não afetava as expectativas dos empresários e consumidores, os índices de confiança da Indústria e do Comércio avançavam para 101,4¹ e 99,8² pontos, respectivamente. O segundo momento remete a segunda quinzena de Março, com aumento do temor acerca das recessões econômicas global e brasileira, de uma crise sanitária por conta da COVID-19 e da extrema volatilidade apresentada em ativos negociados em bolsa. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) apresentou queda acumulada de 22%³ em 2020. Adicionalmente, o Comitê de Política Monetária (Copom) optou por reduzir a taxa básica de juros (taxa SELIC) em 75 bps⁴ durante o trimestre, para 3,75% a.a.

No setor imobiliário os impactos da pandemia devem postergar a retomada do setor. As obras em andamento não devem sofrer impactos expressivos, no entanto, as principais incorporadoras já anunciaram a postergação de novos lançamentos e o número de vendas também deve ser impactado. A expansão na oferta de crédito imobiliário continua em franca recuperação e as emissões de CRIs atingiram **R\$ 4,41 bilhões**⁵ no primeiro trimestre de 2020 (+92,11% YoY). A visão da gestora permanece bastante otimista de que este mercado ainda se expanda com vigor nos próximos trimestres. As aprovações das reformas necessárias e a consequente retomada do emprego, confiança e investimento no país pós-COVID-19 auxiliarão a retomada do setor.

A gestora seguiu com a tese de buscar alocação em ativos com bons nomes de crédito. Desta forma, manteve-se muito diligente na originação de novas operações que se encontram em níveis adequados, sejam nos mercados primário ou secundário, e foram realizadas alocações que permitiram o Fundo manter ótima rentabilidade, investindo em nomes como Ânima, Iguatemi, Mateus e Rede D'Or, aumentando dessa forma a qualidade da carteira como será visto mais adiante na seção de CRIs. **É importante destacar que até o presente momento, não identificamos e não vislumbramos nenhum inadimplemento e nenhum default que provoquem interrupção adicional ao fluxo de pagamentos em nenhum papel.** Para o cotista que não teve a oportunidade de analisar [relatório gerencial de março de 2020](#), o gestor sugere a sua leitura, uma vez que explicações e características dos ativos nos quais o Fundo investe são explicadas com detalhes e muita profundidade, bem como esclarecimentos acerca da qualidade creditícia e mecanismos de mitigação de riscos e monitoramentos. A gestora aproveitou ainda a volatilidade apresentada durante o mês de março para realizar alocações táticas em FIIs cujos descontos nos preços extrapolavam seus fundamentos, na visão do time de gestão, conforme será detalhado na seção de FIIs. **Ainda que o Fundo apresente um portfólio mais concentrado em nomes de menores risco de crédito, o fundo distribuiu em média aos seus cotistas 1,88 reais por cota.**

Por fim, em fevereiro tivemos o encerramento da [2ª Emissão de Cotas do Fundo](#), **com captação de R\$ 540,00 milhões**. Os recursos captados, aliados ao momento de mercado atual, auxiliarão a gestão a aproveitar oportunidades e entregar bons resultados aos cotista. O gestor agradece a confiança dos cotistas no Fundo e no time de gestão.

Destques do 1º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **2,220**/Cota*;
- Resultado Distribuído: R\$ **1,880**/Cota;
- Aplicação líquida em 25 novos CRIs em um total de R\$ **730,63** milhões. O spread de crédito médio da carteira é de **230** bps sobre a NTN-B de *duration* equivalente;
- Aplicação líquida em 15 novos FIIs em um total de R\$ **79,47** milhões;
- A distribuição no trimestre, considerando o valor da cota patrimonial do dia útil do trimestre (R\$ 94,81), representa aproximadamente **195,36%** do CDI no período já livre de impostos. Considerando um *gross up* de 15% de impostos, os rendimento equivalem a **229,84%** do CDI no período;
- Encerramento da **2ª Emissão de Cotas do Fundo** com captação total de R\$ **540,00** milhões em fevereiro de 2020.

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	1T20	2020	12 meses
Receitas¹	8.921.007	8.921.007	11.330.180
Receitas FII	375.960	375.960	375.960
Receitas CRI	7.426.027	7.426.027	9.703.152
Receita LCI e Renda Fixa	1.119.019	1.119.019	1.251.067
Despesas²	(785.898)	(785.898)	(922.977)
Despesas Operacionais	(785.898)	(785.898)	(922.977)
Reserva de contingência	-	-	-
Resultado	8.135.109	8.135.108	10.407.203
Rendimento distribuído	8.080.267	8.080.267	10.350.267
Distribuição média por cota	0,627	0,627	0,593

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital.

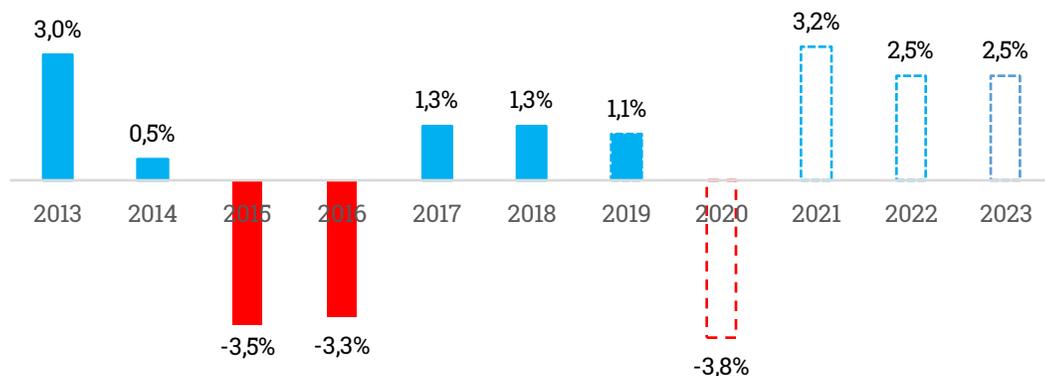
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios,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



Cenário Macroeconômico

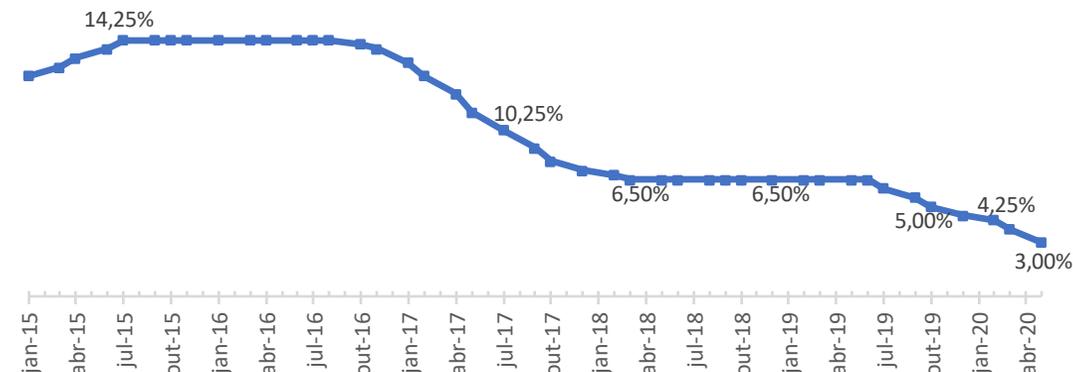
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



O PIB encerrou o ano de 2019 com variação positiva de 1,1%¹ e com perspectivas de crescimento ainda maiores para 2020 (+2,30%, conforme apresentado no relatório do 4T19). Contudo, não estavam computados os desdobramentos econômicos da crise sanitária global provocada pelo novo coronavírus (“COVID-19”). A adoção das políticas de contenção da disseminação do vírus surtiram efeitos positivos no controle da doença, mas foram prejudiciais para uma economia que retomava, embora de forma lenta, a atividade econômica e ansiava por remédios mais fortes para suprimir seu desequilíbrio fiscal e crescer ainda mais e de forma saudável. Com isto, conjectura-se em prol não somente da flexibilização das medidas de isolamento social, ainda que de forma controlada, com vistas a não sobrecarregar o sistema de saúde e com os cuidados necessários, como também do desenvolvimento de medicamentos e vacinas que sejam eficazes para, então, se medir de forma mais precisa o tempo e magnitude da crise. Destacamos ainda que, em meio a todo esse contexto, é necessário se atentar para a evolução do processo eleitoral nos EUA, o qual potencialmente gera repercussões nos mercados globais, incluindo o brasileiro.

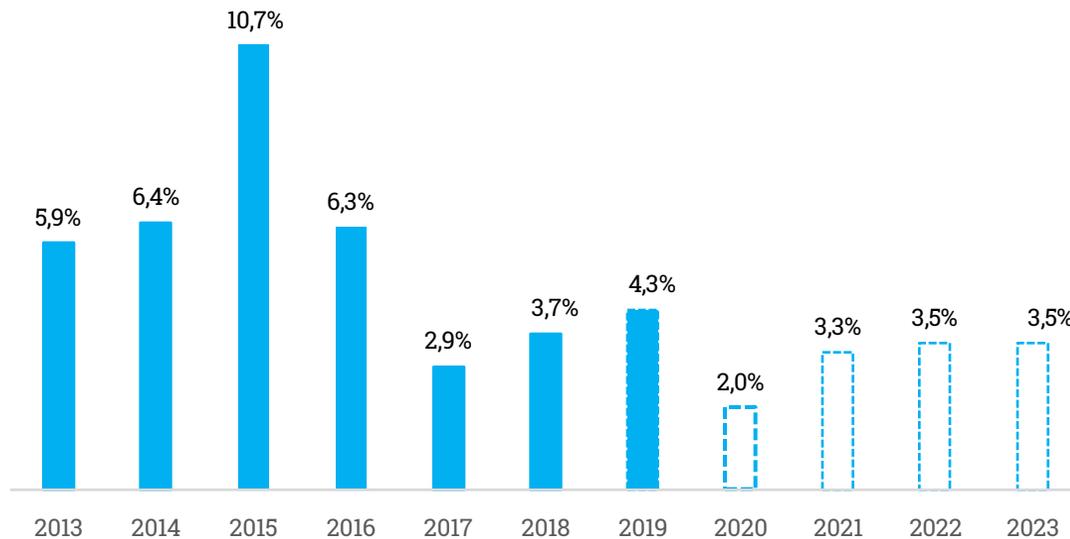
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória de queda da curva básica de juros desde o último trimestre de 2016, o qual tomou-se viável frente à retração econômica (visto que já não gerava impulso inflacionário) e almejava, junto com a aprovação de medidas em prol do reequilíbrio das contas públicas, pavimentar as vias para o crescimento econômico, incentivando a formação bruta de capital fixo e, com a geração de empregos no setor privado e eventuais saque das contas inativas do FGTS, o consumo das famílias. Em maio de 2020 o Comitê de Política Monetária decidiu pela redução da meta para o patamar de 3,00% a.a. com vistas à geração de novos estímulos de curto-médio prazo à atividade econômica que se encontra paralisada pelas políticas de contenção da disseminação da COVID-19 implementadas pelo poder público. Contudo, diante dos resultados passados, é possível argumentar que, no curto prazo, tal medida não surta os efeitos desejados e traga dificuldades para captação de recursos pelo governo. Sobre o segmento imobiliário, ainda que este patamar de juros torne os investimentos neste setor mais atrativos, principalmente no mercado de fundos de investimento imobiliário, é necessário ponderar os desdobramentos econômicos da crise na decisão de alocação da carteira.

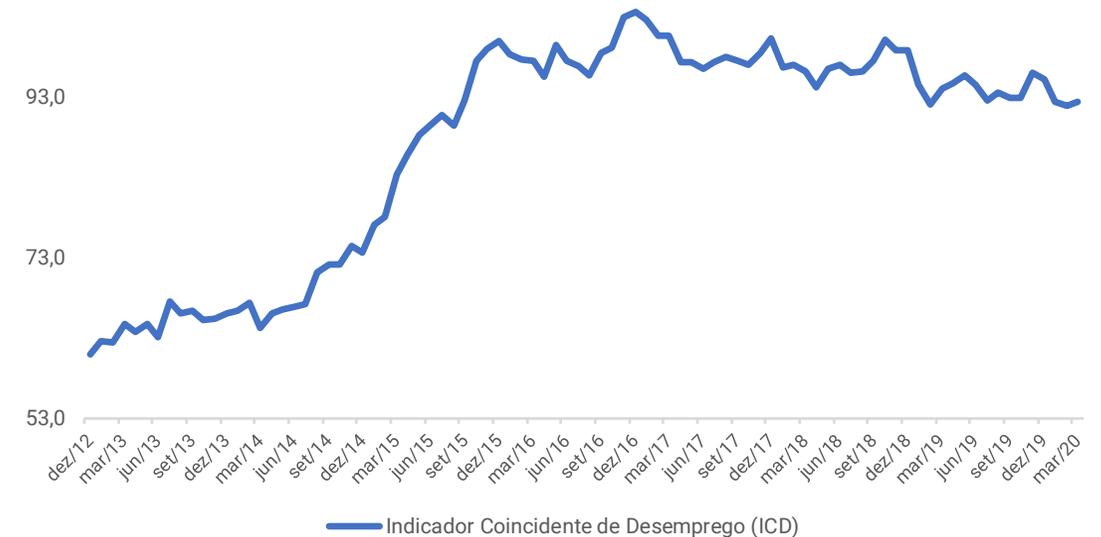
Cenário Macroeconômico

Inflação (IPCA/IBGE)¹



O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA teve sua estimativa reduzida a 2%¹ para 2020, sendo mais uma expectativa decorrente da redução do consumo das famílias e da diminuição da formação bruta de capital fixo com os efeitos deletérios da crise sanitária da COVID-19 sobre a economia. Contudo, importante salientar que a economia já reagia lentamente aos estímulos gerados pelo governo, como mencionado no slide anterior.

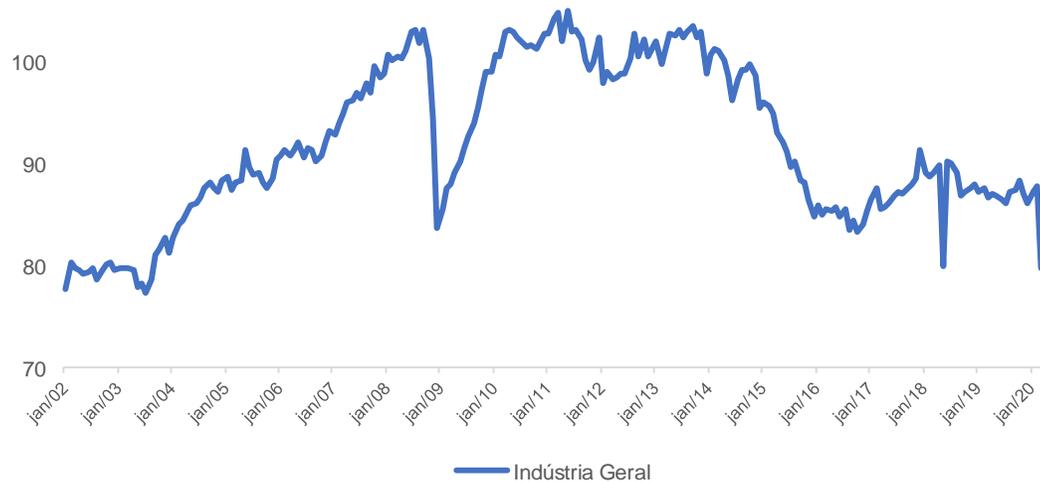
Indicador Coincidente de Desemprego (ICD)²



O ICD é uma sondagem realizada pela FGV e permite acompanhar a evolução do nível de desemprego. Sendo assim, quanto mais elevado o índice, maior é o agravamento do desemprego. Apesar de a volatilidade, denota-se que, desde o final de 2019, o índice sinalizava uma tendência de queda, ou seja, de geração de empregos pela economia. Contudo, é provável que tal tendência seja revertida em decorrência dos desdobramentos econômicos da crise sanitária da COVID-19, de forma que o tempo de recuperação e magnitude do impacto ainda são incertos.

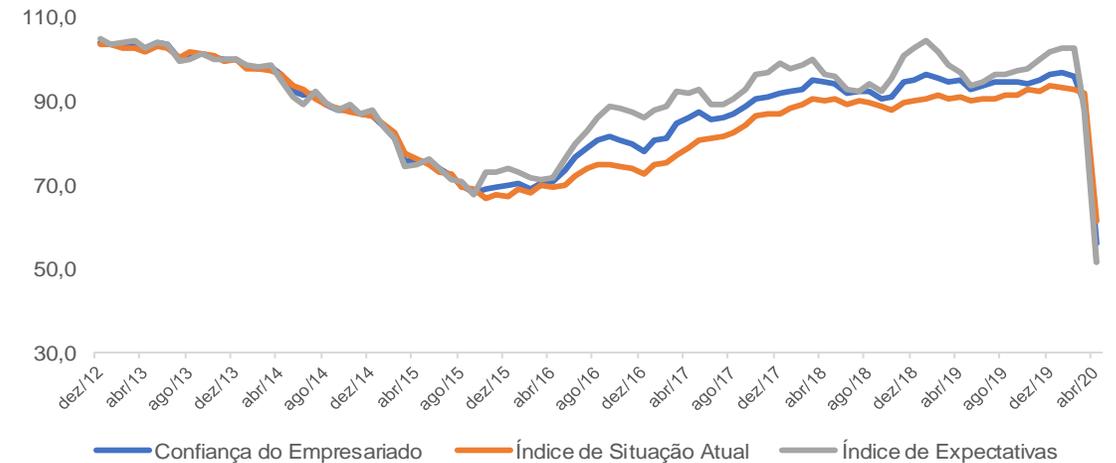
Cenário Macroeconômico

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



O PIM caiu cerca de 9,0% em março de 2020, levando o indicador para o mesmo patamar dos anos de 2002 e 2003. A queda da produção industrial ocorreu principalmente em decorrência das paralisações realizadas em diversas plantas industriais no país pela adoção de políticas de contenção da disseminação da COVID-19 implementadas pelo poder público. O efeito de curtíssimo prazo na economia é claramente ilustrado pelo índice e a velocidade de recuperação dependerá da magnitude da crise e do saneamento dos problemas econômicos estruturais aprofundados e surtidos por ela.

Índice de Confiança Empresarial²

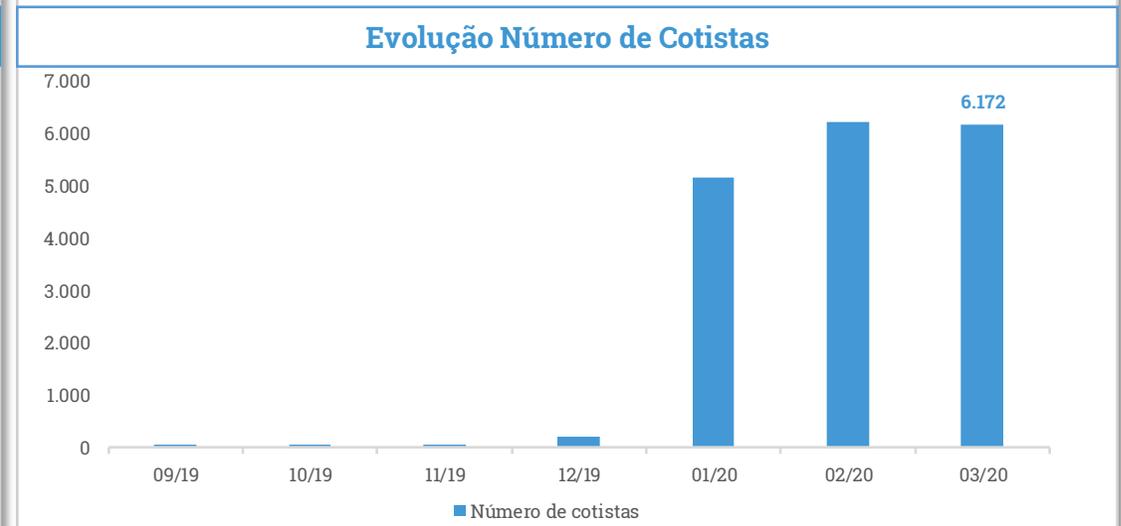
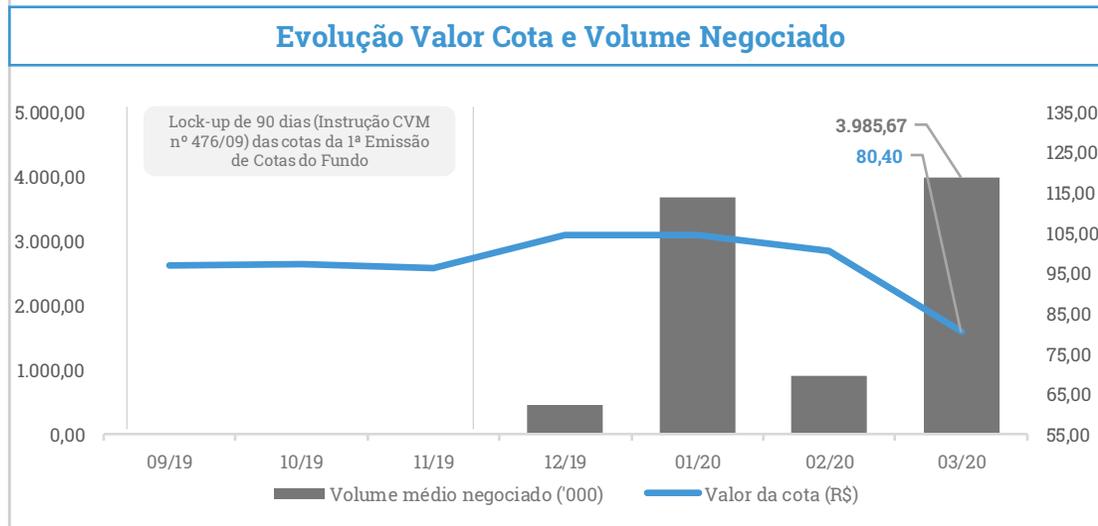
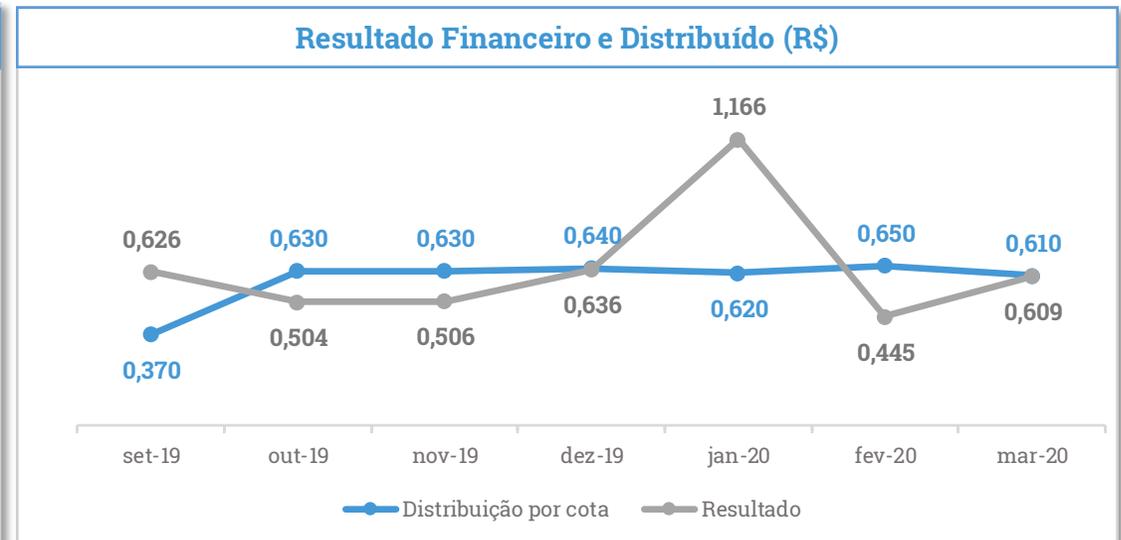
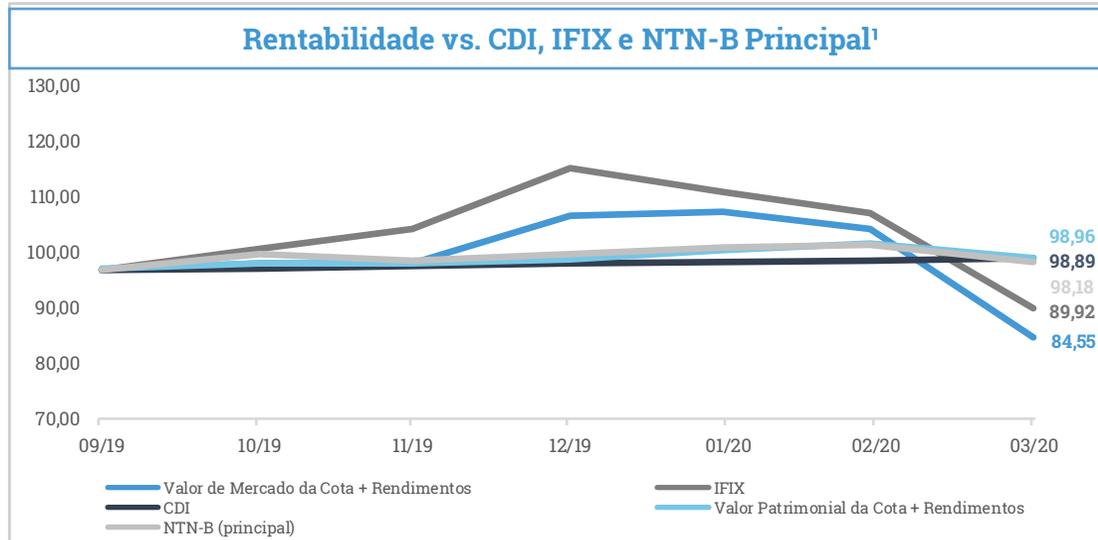


Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014, de forma que o crescimento do indicador reflete a perspectiva positiva do empresário quanto ao cenário atual e o descolamento entre a “Índice Situação Atual” e o “Índice de Expectativas” sinaliza seu otimismo quanto aos rumos do país. No entanto, estas percepções foram invertidas pela pandemia da COVID-19 e seus desdobramentos já citados anteriormente. Esta brusca redução dos indicadores, em linhas gerais, demonstra menor propensão à formação bruta de capital fixo e, por conseguinte, à geração de empregos, impactando indiretamente o consumo das famílias e diretamente a atividade econômica. Contudo, será necessário acompanhar sua evolução para uma leitura mais assertiva da perspectiva do empresariado.

Performance do Fundo



Performance do Fundo

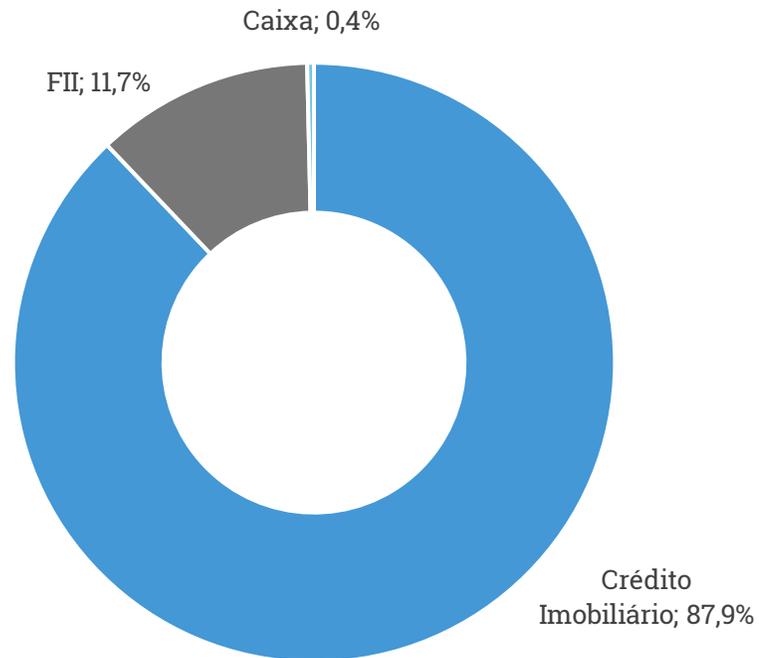


Alocação



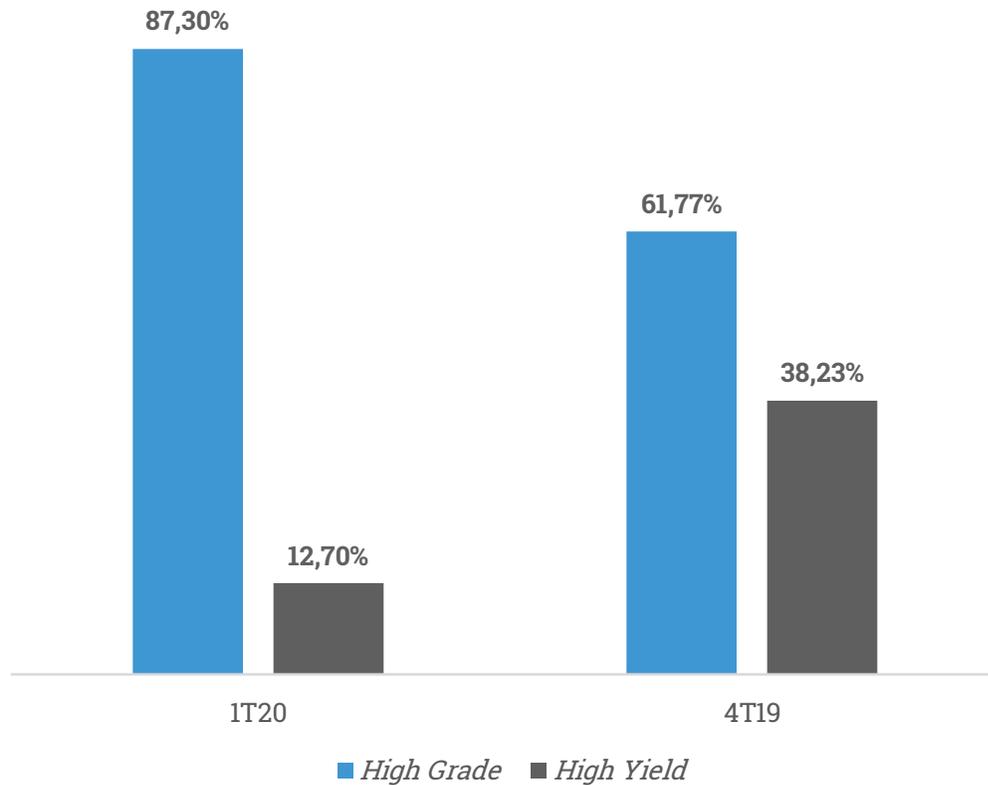
Alocação da Carteira

O XP Crédito Imobiliário (XPCI) é um fundo de gestão ativa cuja estratégia está na alocação de CRIs que, na visão do time de gestão, com ótima relação risco-retorno. A gestão buscará manter um portfólio diversificado e balanceado entre diversos devedores e setores da economia. O Fundo encontra-se com (i) **87,9%** (- 10,1% QoQ) do PL alocado em ativos de crédito imobiliário, (ii) **11,7%** no *book* de FIIs (FoF) e o restante, **0,4%**, em caixa (- 83,5% QoQ). Temos como *target* de alocação ter aproximadamente 100% do PL do Fundo XPCI posicionado no *book* de CRIs e o restante disponível em caixa, de modo que o Fundo tenha capacidade de cumprir com suas obrigações de curto prazo. Conforme já citado, dado o momento excepcional de mercado atual, de maneira tática temporariamente optamos por uma alocação acima do *guidance* em outros fundos imobiliários, cuja preponderância foram em FIIs de papel, que julgamos estarem com preços abaixo dos seus fundamentos, visando nos próximos meses expressivo ganho de capital para os cotistas, em parte já realizado com grande sucesso até o presente momento.

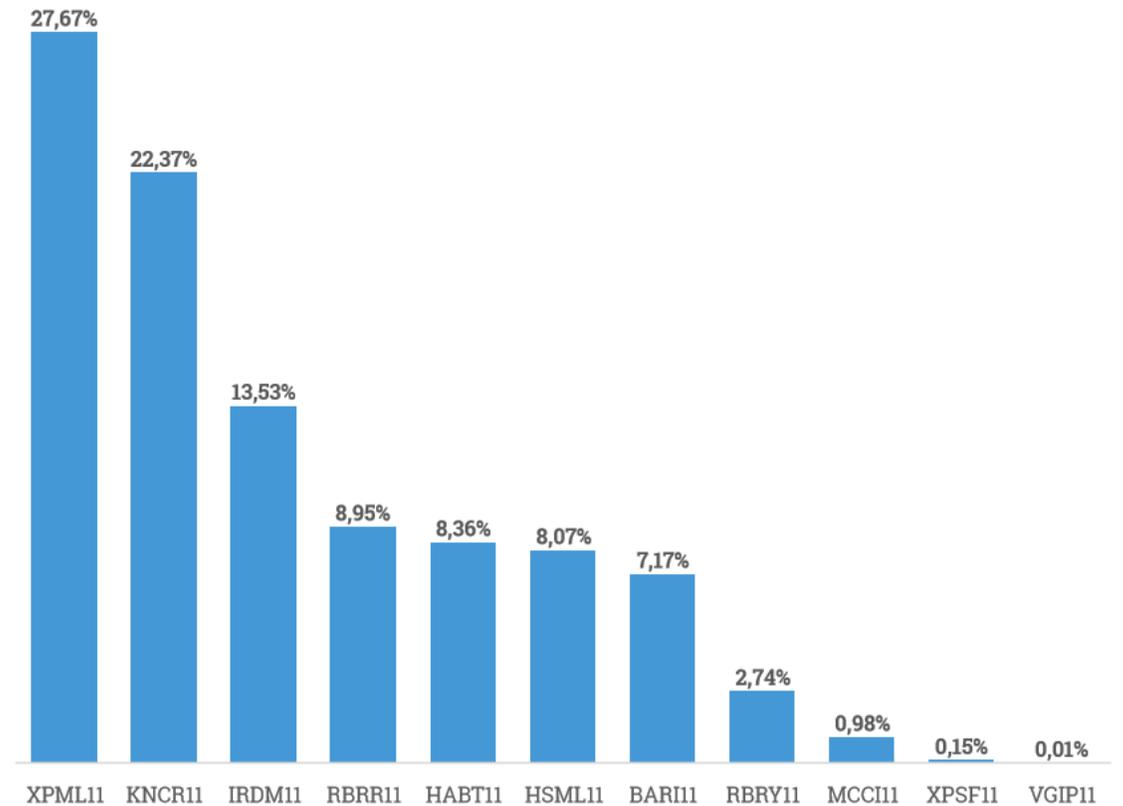


Alocação da Carteira

Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



Book de Fund of Funds (FoF)



Book de CRI



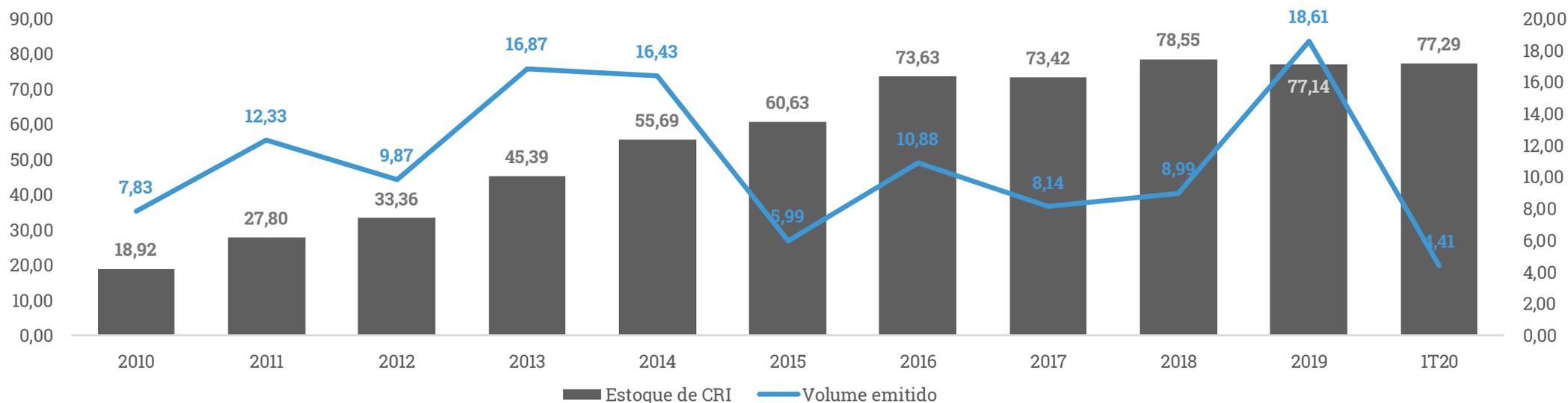
Mercado de CRI

Visão Geral de Mercado

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. Regulamentações permitirão grande aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas e em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*). Somente no primeiro trimestre do ano foram emitidos R\$ **4,41 bilhões** em CRIs (+92,11% YoY / -54,80% QoQ).

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

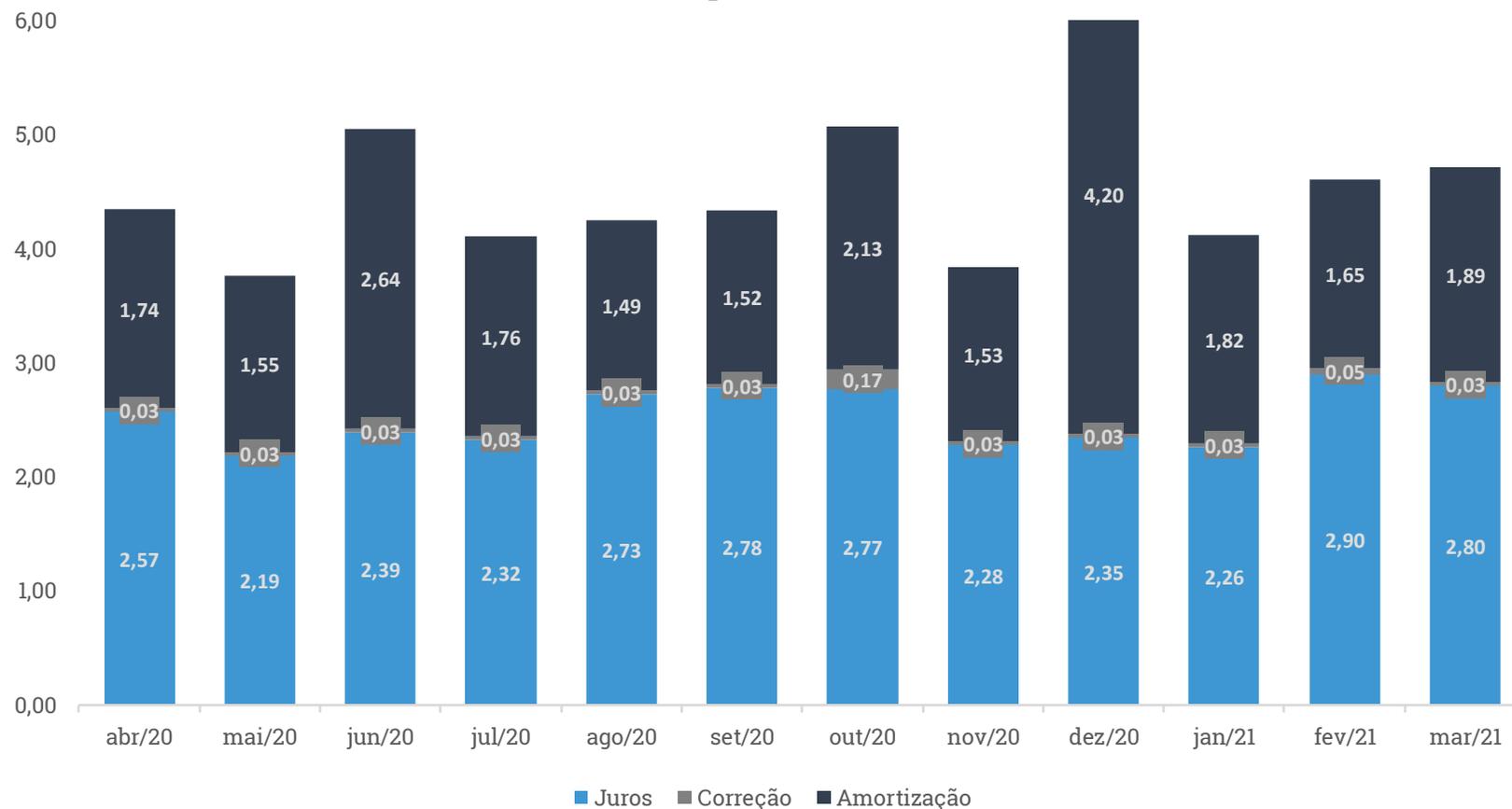
Gráfico: Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



Fluxo de Caixa Projetado

Expectativa de Recebimento – 12 meses

Fluxo Esperado dos CRIs



Status das Operações

Total de CRIs 33

Normal 33

Em Alerta 0

Estressada 0

CRIs em Provisão 0

Marcação

MtM (R\$ MM) 549,67

Curva (R\$MM) 556,71

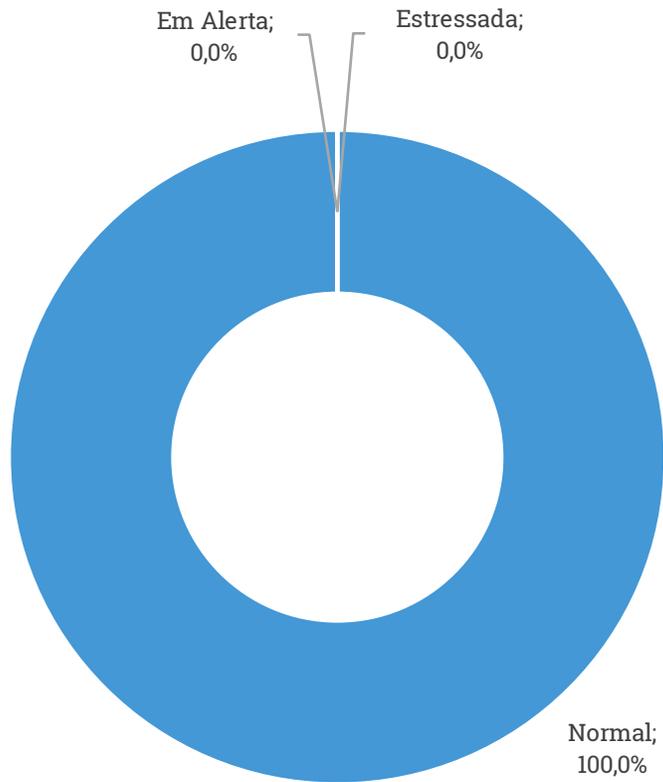
PDD (R\$ MM) 0,0

Recebimentos no Trimestre

Juros + Corr. Monetária (R\$ MM) 5,7

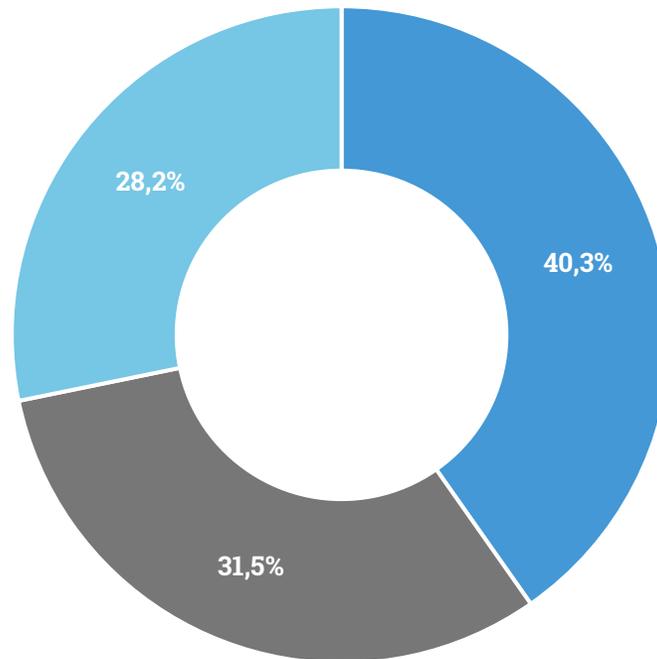
Breakdown Carteira – Parte 1

Status da Operação



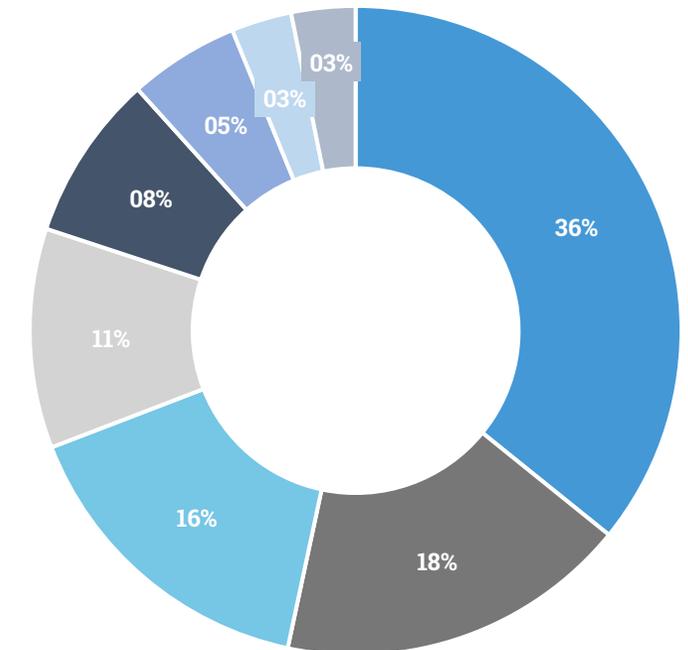
Setor do Devedor

■ Crédito Corporativo ■ Residencial ■ Comercial



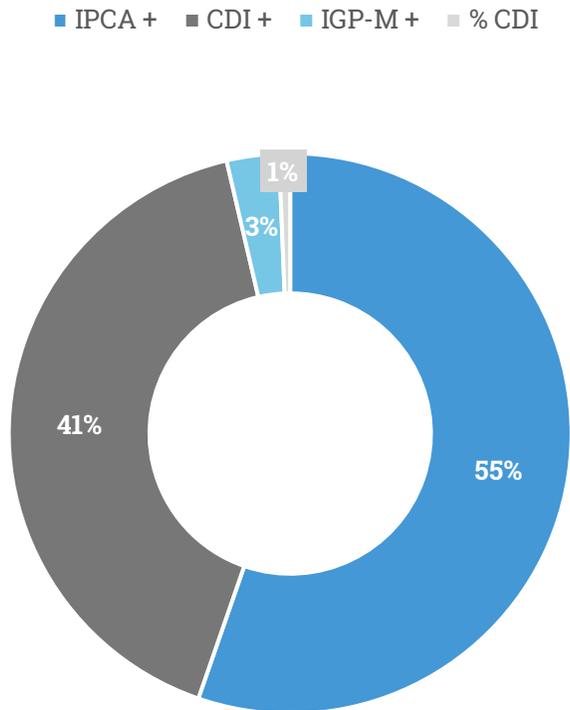
Setor do Devedor Detalhado¹

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



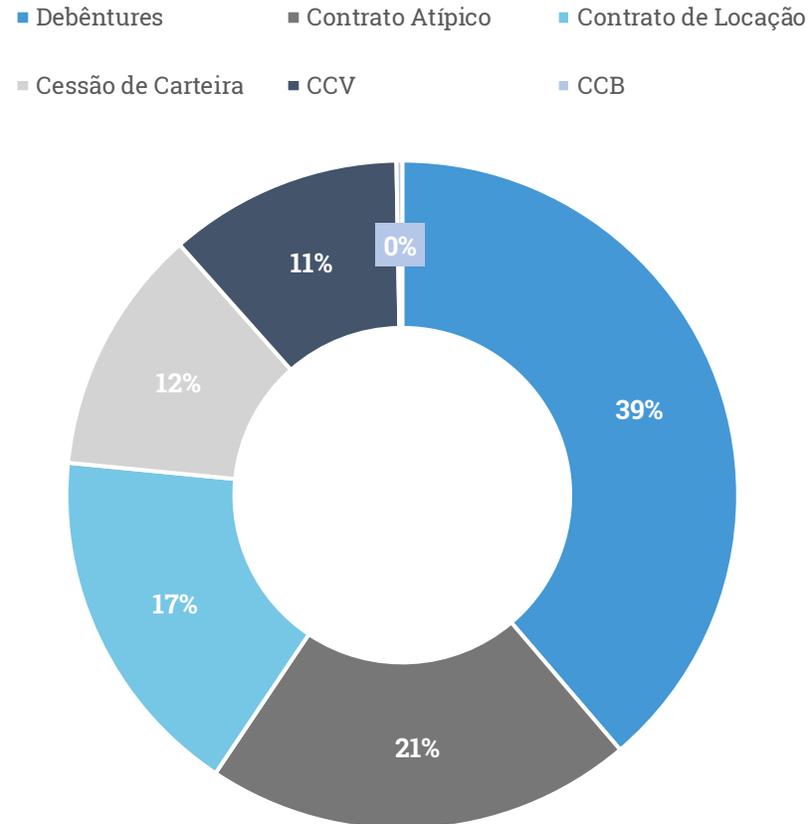
Breakdown Carteira – Parte 2

Indexador

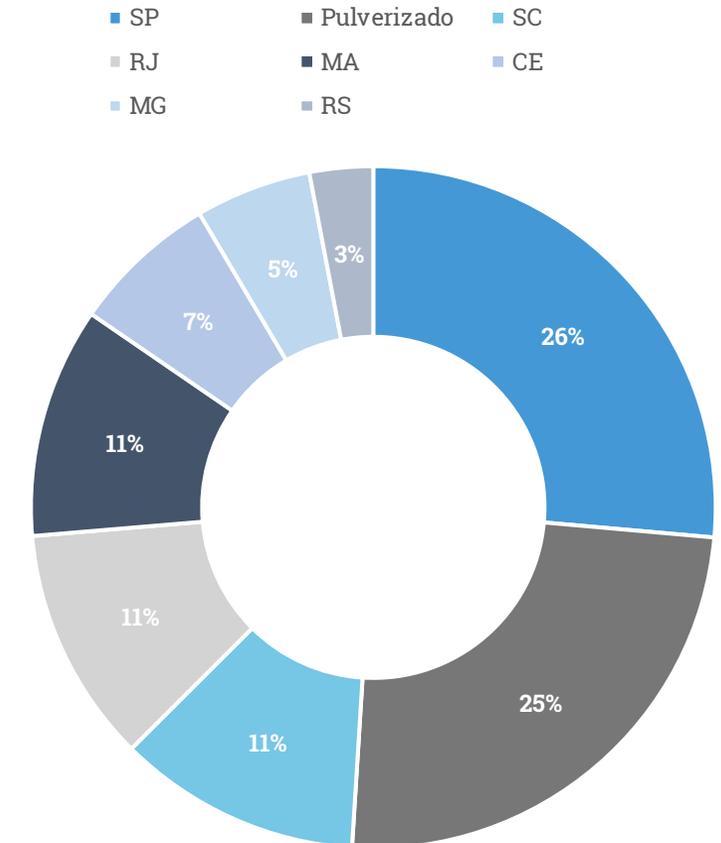


Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	# Ativos
IPCA +	5,47%	14
CDI +	2,22%	11
IGP-M	12,66%	5
% CDI	131,18%	3
Total		33

Instrumentos Jurídico



Fonte de Pagamento



10 Maiores Exposições por Grupo

Ativo	Exposição (R\$ MM)	# Operações	Vencimento ¹	Duration (meses) ¹	Status	% PL do Fundo
Prevent Senior	60,35	1	20/mar/35	7,0	Normal	9,69%
Grupo Mateus	60,10	1	16/fev/32	5,9	Normal	9,65%
Helbor	57,70	4	25/mai/35	6,4	Normal	9,27%
Creditas	57,62	2	15/fev/35	7,3	Normal	9,26%
Even	50,05	1	23/out/24	3,2	Normal	8,04%
Iguatemi	39,61	3	21/set/34	6,4	Normal	6,36%
Almeida Júnior	35,93	1	17/jan/30	4,7	Normal	5,77%
Ânima	30,13	1	26/mar/30	4,6	Normal	4,84%
Embraed	27,24	1	23/dez/25	3,0	Normal	4,38%
Rede D'Or	21,09	1	02/jul/31	5,2	Normal	3,39%
TOTAL	439,82	16				70,64%

Rentabilidade da Carteira – Parte 1

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Status
20B0817201	Prevent Senior	60,35	10,98%	IPCA +	4,82%	Normal
20B0980166	Grupo Mateus	60,10	10,93%	IPCA +	4,70%	Normal
19J0713628	Even	50,05	9,10%	CDI +	1,50%	Normal
20B0849733	Creditas - Sênior	44,47	8,09%	IPCA +	5,22%	Normal
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	38,08	6,93%	CDI +	1,30%	Normal
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	35,93	6,54%	CDI +	1,25%	Normal
20C0936929	Ânima	30,13	5,48%	IPCA +	6,50%	Normal
19L0907825	Embraed	27,24	4,96%	CDI +	3,50%	Normal
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	25,35	4,61%	IPCA +	6,00%	Normal
19H0235501	Rede D'Or	21,09	3,84%	IPCA +	3,88%	Normal
19C0240554	São Carlos	20,05	3,65%	CDI +	1,10%	Normal
19E0322333	JHSF	15,38	2,80%	CDI +	2,15%	Normal
19G0835181	BRZ	14,00	2,55%	CDI +	1,20%	Normal
20B0850705	Creditas - Mezanino	13,15	2,39%	IPCA +	7,27%	Normal
19E0967405	WeWork Ânima Unimed	13,12	2,39%	IPCA +	6,50%	Normal
19L0906036	Helbor - Estoque III	11,36	2,07%	CDI +	1,50%	Normal
13J0119975	Petrobras	9,21	1,68%	IPCA +	6,69%	Normal

Rentabilidade da Carteira – Parte 2

Ativo	Risco	MtM (R\$ MM)	Part. no book (%)	Indexador	Taxa Emissão	Status
18C0842525	WAM Gramado	8,11	1,48%	IGP-M +	15,00%	Normal
18J0698011	PPP - Canopus	7,90	1,44%	IPCA +	9,00%	Normal
19F0260959	Helbor	7,87	1,43%	CDI +	2,15%	Normal
19L0909256	Latam - Bradesco	7,22	1,31%	IPCA +	5,00%	Normal
15F1090290	Natura	5,41	0,98%	IPCA +	6,54%	Normal
19E0311712	JHSF	5,37	0,98%	IPCA +	6,45%	Normal
19I0330498	You Inc.	5,02	0,91%	CDI +	4,50%	Normal
18C0842526	WAM Gramado	3,21	0,58%	IGP-M +	15,00%	Normal
18C0842519	WAM Gramado	2,52	0,46%	IGP-M +	15,00%	Normal
18C0842527	WAM Gramado	2,25	0,41%	IGP-M +	15,00%	Normal
17G0788003	Tecnisa	1,54	0,28%	% CDI	140,00%	Normal
19G0269138	Direcional	1,21	0,22%	% CDI	104,00%	Normal
12E0025287	BR Distribuidora	1,06	0,19%	IPCA +	4,98%	Normal
15I0011480	Iguatemi	0,79	0,14%	CDI +	0,15%	Normal
18F0744615	Iguatemi	0,75	0,14%	% CDI	97,50%	Normal
18C0797834	WAM Gramado	0,38	0,07%	IGP-M +	15,00%	Normal

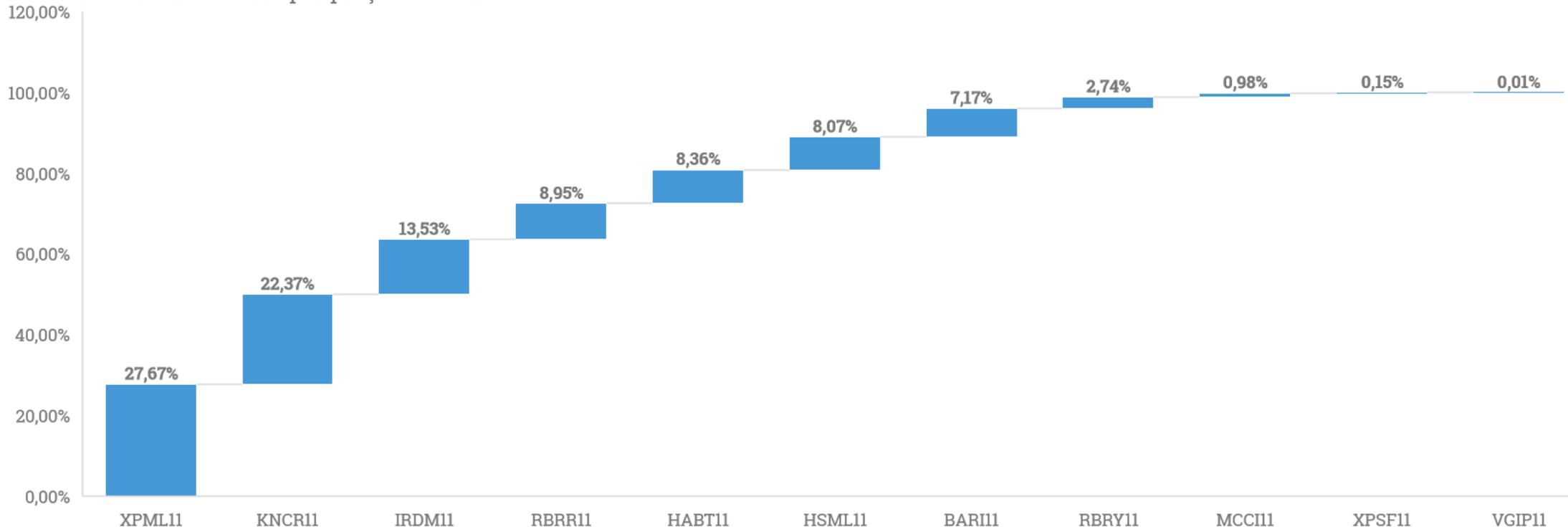
Book de FII



Exposição

Volume (R\$)

O primeiro trimestre de 2020 destoou dos demais quanto ao *guidance* de alocações. Os objetivos de alocação do Fundo tem no nível estratégico o *book* de "CRI". O *book* de FoF de FII representa uma alocação de nível tático. Assim, aproveitando o cenário de extrema volatilidade de março de 2020, a gestora investiu em FIIs com descontos no mercado secundário que extrapolavam seus respectivos fundamentos. O foco dos FIIs adquiridos foram os fundos de papel que, além de o XPCI ter a vocação de um fundo de crédito, na opinião do time de gestão, são de maior resiliência, com composição majoritária de papéis *High Grade* e *Middle risk*, cujos preços no mercado secundário permitem acessar indiretamente uma maior carteira de CRIs por preços descontados.

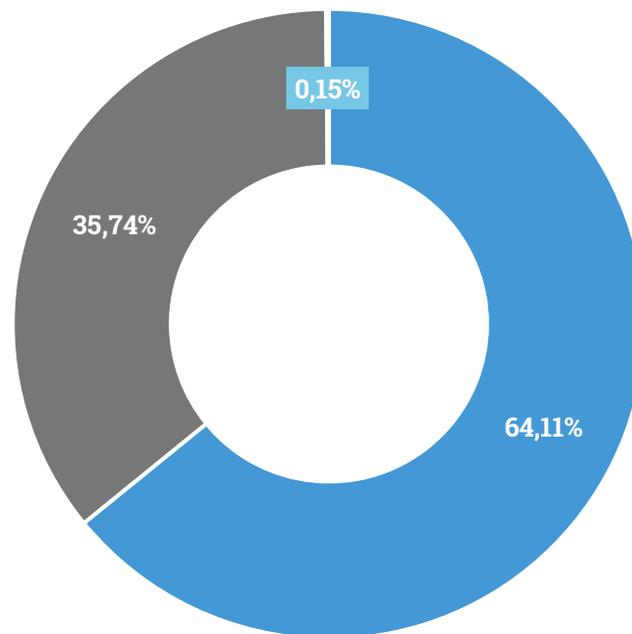


Breakdown do Book

Segmento de Atuação

Segmento (% dos FIIs)

■ Recebíveis ■ Shopping ■ Fund of Funds (FoF)



Seção especial: CRI Prevent Senior

Recebemos através de nosso canal de RI muitos questionamentos sobre a alocação no CRI de risco Prevent Senior. Dado que a própria gestora estruturou a operação, temos amplo conhecimento da mesma e seus mitigadores de risco, sobre os quais discorreremos abaixo.

A Prevent Senior é um caso único em seu segmento, que desafia a lógica do setor. Apresenta majoritariamente beneficiários idosos, que a princípio oneram mais a rede devido à maior frequência de atendimentos, sobretudo dos mais complexos e internações, e ainda assim exibe margens de rentabilidade muito acima da média do setor. A empresa conseguiu com muito sucesso implementar uma estrutura muito vertical, centrando grande parte dos atendimentos e exames, dos simples aos complexos, em seus postos de atendimentos e rede própria de hospitais, conhecida como Sancta Maggiore. Além disso, conseguiu com grande assertividade, daí decorre o nome da empresa, implementar políticas de prevenção e acompanhamento constantes de seus beneficiários, pioneira no uso de técnicas de *big-data* no setor para acompanhamento, detecção rápida e melhor assertividade de seus tratamentos, além de incentivar boas práticas como exercícios, alimentação e recreação social que julga ser extremamente importante em idades mais avançadas, em especial. A rede cresceu de forma exponencial possuindo hoje mais de 8 hospitais na rede própria e dezenas de unidades de atendimento e laboratórios, todos na Grande São Paulo.

Com o processo de verticalização eficiente, controle de custos, trabalho preventivo, uso intenso de inteligência de dados e estrutura *asset light*, a empresa consegue apresentar planos com preços mais acessíveis e apresenta margens acima da média do setor. Inclusive enfrenta baixa concorrência em idades mais avançadas, sendo líder na região de São Paulo, pela pouca penetração devidos aos altos custos dos demais planos e mais focados em planos corporativos, e ainda primando pela qualidade com ótimos níveis do índice IDSS da ANS. Em termos financeiros, teve faturamento de quase R\$ 3,5 bilhões em 2019, registrando lucro líquido de R\$ 432,1 milhões, logo com margem líquida acima de 12%, excelente para o setor. Além disso, encerrou o ano com R\$ 824,5 milhões de patrimônio líquido, caixa já livre das reservas técnicas de R\$ 752 milhões, com um passivo financeiro total de apenas R\$ 71,5 milhões.

Desta forma, acreditamos que a empresa tem patrimônio muito relevante pra atravessar o período, a despeito da crise vivida e tem sido chave nos protocolos de atendimento, detecção e tratamento da COVID-19. Falamos com *management* da companhia e estão confortáveis com a posição financeira da companhia, inclusive a situação atual tem atraído muitos beneficiários em busca de seus planos e tem diminuído atendimentos não urgentes e eletivos. Além, típico de empresas inovadoras e disruptivas, tem se aproveitado do momento pra melhorar processos, enxugar custos com o avanço, por exemplo, da telemedicina, que teve grande “empurrão” com a crise atual.

Seção especial: CRI Prevent Senior

Sobre a operação em específico, marca a entrada da empresa na cidade do Rio de Janeiro – RJ, mais especificamente no bairro de Botafogo, já próximo ao de Copacabana, em serviços ambulatoriais e laboratoriais, não se constituindo em hospital. Acreditamos na demanda que o produto terá, dado o poder aquisitivo e o percentual relativamente alto de população mais idosa na região, além do vácuo de concorrência. A operação alavancou a compra de um outro fundo imobiliário parceiro, que possui cotistas institucionais nacionais e internacionais muito capitalizados, que são coobrigados na operação.

Há uma carência de aluguel para a Prevent Sênior de 11 meses dado o período estimado entre o retrofit do local e início das operações, de forma que na estruturação houve a previsão das 11 PMTs iniciais e só incorreremos no devedor Prevent Sênior de fato em janeiro de 2021, quando esperamos que a atual situação já esteja consideravelmente equacionada. Além disso, reforçamos a operação com mais 2 PMTs em Fundo de Reserva, além de termos a fiança locatícia de seguradora ou banco de primeira linha, em lista já previamente acordada conosco. Atualmente a Tokyo Marine garante a pontualidade dos aluguéis da operadora. Ainda, finalmente, temos a alienação fiduciária do imóvel, que como já citado acima, não se trata de hospital, nem possui a possibilidade de pernoite, com jurisprudência para execução nesses casos quando necessário. Imóvel em região muito nobre do Rio de Janeiro, em região com pouca oferta de novos imóveis e LTV pré-retrofit de 70%.

Logo, gostaríamos de expor os motivos do conforto da área de gestão com a operação, com muitas camadas de proteção à mesma, mas sobretudo reiteramos nossa confiança no crédito da empresa, solidez do balanço, capacidade de gestão e execução acima da média e setor muito resiliente e promissor com o ajuste da pirâmide etária do Brasil mais alinhada aos países desenvolvidos. No quadro abaixo temos resumidas todas as garantias

- 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;
- Endosso do Seguro Patrimonial;

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: <https://xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario>

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 GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

