



XP Crédito Imobiliário FII

Ticker: XPCI11

Relatório Gerencial
Setembro 2025

Destaques do Mês

R\$ 0,92

Rendimento
Distribuído por Cota

1,09%

Yield Mensal

13,86%

Yield Anualizado

104,91%

do CDI no período*

Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 84,57) com um gross-up de 15% de impostos.

Informações Gerais

Objetivo do Fundo: O XP Crédito Imobiliário FII 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.

Início	12/09/2019
CNPJ	28.516.301/0001-91
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	XPCI11
Patrimônio Líquido	R\$ 768.483.944,72
Quantidade de Cotas	8.701.552
Valor Patrimonial da Cota	R\$ 88,32
Cota de Mercado	R\$ 84,57
ISIN	BRXPCICTF007
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	1,00% a.a.
Número de Cotistas	70.645
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 IFIX registrou alta de 3,25% em setembro. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 10 de outubro, as expectativas de mercado para o IPCA de 2025 apresentaram queda (de 4,85% para 4,72%), assim como para o IGP-M (de 1,15% para 0,95%). A projeção da taxa Selic para 2025 manteve-se em 15,00%. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, acelerou em agosto, com variação de 1,79%. No acumulado de 12 meses encerrado em agosto, o índice apresentou variação positiva de 13,96%, patamar muito superior ao dos principais índices de inflação do país, como o IPCA (5,13%), o IGP-M (3,03%) e o INCC-M (7,49%).

No book de CRI, houve alienação ou pré-pagamento total de três CRIs (JCC Iguatemi, MRV Flex e Mateus Sub), posições que estão sendo recicladas com ganho de capital, além de aumento de posição no CRI JK Square, em nova tranche de R\$ 25 milhões. Já no book de FIIs, houve aquisição em mercado primário de R\$ 32 milhões do FII GARE11.

Quanto ao racional da alocação — que difere da alocação histórica em outros fundos de CRI que complementam a estratégia do Fundo —, trata-se de um FII de ativos reais. Essa alocação ocorreu em decorrência do pré-pagamento do CRI Mateus Sub (22D0371507), o qual gerou valor ao Fundo ao devolver mais de R\$ 1,5 milhão em correção monetária acumulada no papel. Além disso, o pagamento ocorreu em valor muito superior à marcação vigente no Fundo, resultando em ganho patrimonial e destravando uma posição que, em caso de venda a preços atuais de mercado, implicaria perda de capital. A substituição por um FII de alta liquidez permite que, à medida que as cotas forem vendidas, os recursos sejam prontamente reinvestidos em novos CRIs, em um patamar de juros mais favorável ao Fundo. Maiores informações encontram-se em suas respectivas seções.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto por CRIs de boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por esse motivo, há prêmios implícitos nas taxas dos papéis, o que permite ao Fundo gerar ganho de capital em operações no mercado secundário. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo a geração de retornos recorrentes, e não apenas pontuais, com a equipe de gestão sempre atenta a oportunidades de arbitragem em movimentos de curvas de juros e spreads de crédito.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,925 por cota, totalizando R\$ 8,05 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 7,87 milhões. O book de FII teve um resultado de R\$ 0,36 milhão. O fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de **R\$ 4,40 milhões** (R\$ 0,50 por cota).

Planilha de Fundamentos

Últimos Eventos

Agosto/25	Agosto/25	Julho/25	Junho/25
Relatório Gerencial	Apresentação Trimestral (ref. 2T2025)	Relatório Gerencial	Relatório Gerencial
Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,92 por cota foi realizada em 14/10/2025 para os detentores de cotas do Fundo em 30/09/25.

Fluxo Financeiro	Jul/25	Ago/25	Set/25	2S25	2025
Receitas¹	8.922.918	8.876.960	8.695.557	26.495.434,94	76.731.156,53
Receitas FII	351.007	367.458	367.458	1.085.922,02	3.156.169,68
Receitas CRI	8.465.790	8.420.429	7.883.222	24.769.441,13	72.377.679,40
Receita LCI e Renda Fixa	106.121	89.074	444.877	640.071,79	1.197.307,45
Despesas²	-716.620	-605.979	-641.832	-1.964.431,15	-5.311.137,65
Despesas Operacionais	-716.620	-605.979	-641.832	-1.964.431,15	-5.311.137,65
Resultado	8.206.297	8.270.982	8.053.725	24.531.003,80	71.420.018,89
Rendimento distribuído	8.353.490	8.266.474	8.005.428	24.625.392,16	71.352.726,40
Distribuição média por cota	0,96	0,95	0,92	2,83	8,20

(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.

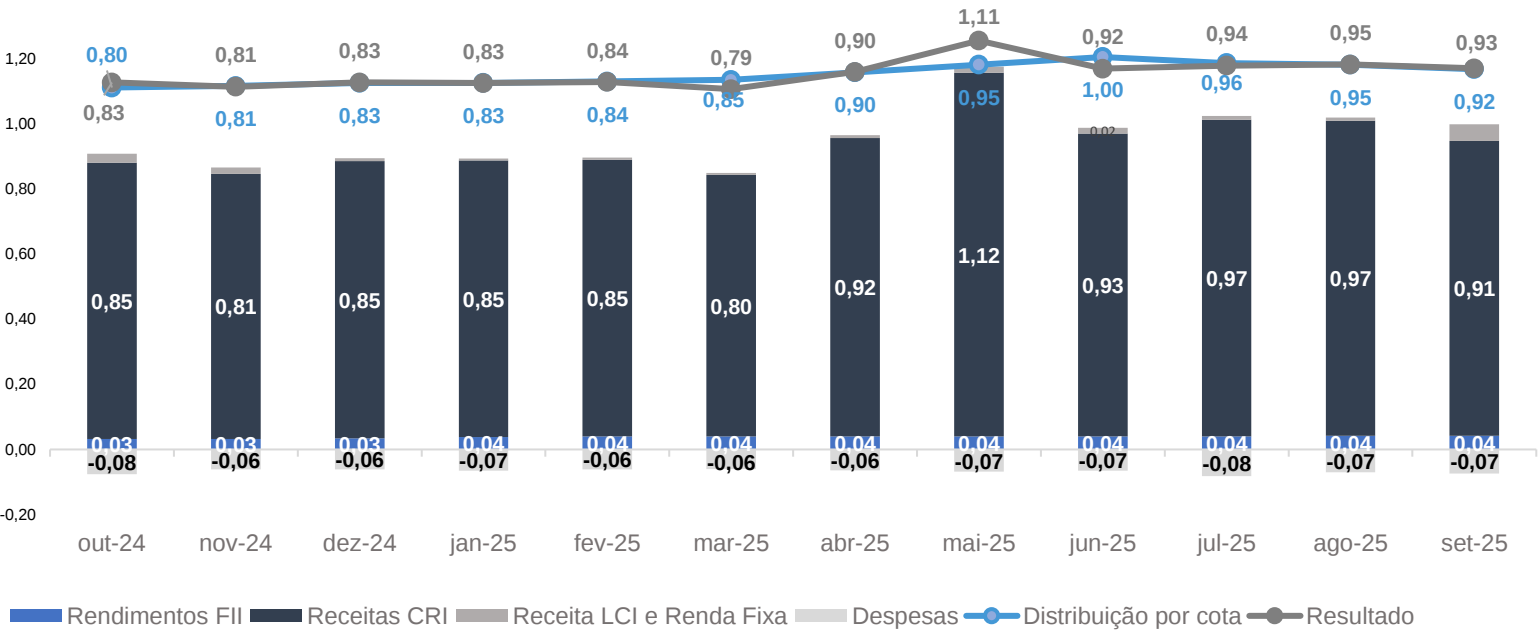
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Dividendos

Mês	Dividendo	Cota Fechamento Mercado	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross up*
dez-24	0,83	77,33	1,07%	13,67%	16,25%
jan-25	0,83	71,28	1,16%	14,90%	17,74%
fev-25	0,84	74,58	1,13%	14,39%	17,11%
mar-25	0,85	81,00	1,05%	13,35%	15,86%
abr-25	0,90	79,40	1,13%	14,48%	17,23%
mai-25	0,95	80,02	1,19%	15,21%	18,11%
jun-25	1,00	81,28	1,23%	15,80%	18,82%
jul-25	0,96	81,31	1,18%	15,13%	18,00%
ago-25	0,95	82,46	1,15%	14,74%	17,53%
set-25	0,92	84,57	1,09%	13,86%	16,49%

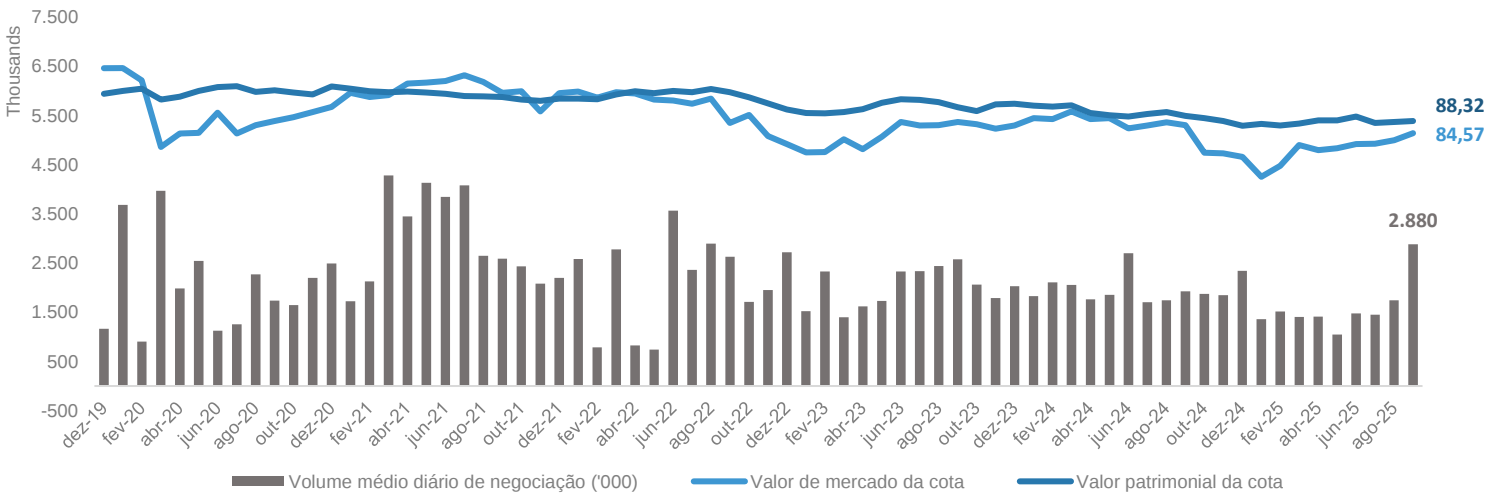
* Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(1) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação ('000)



Fonte: B3 / XP

Liquidez

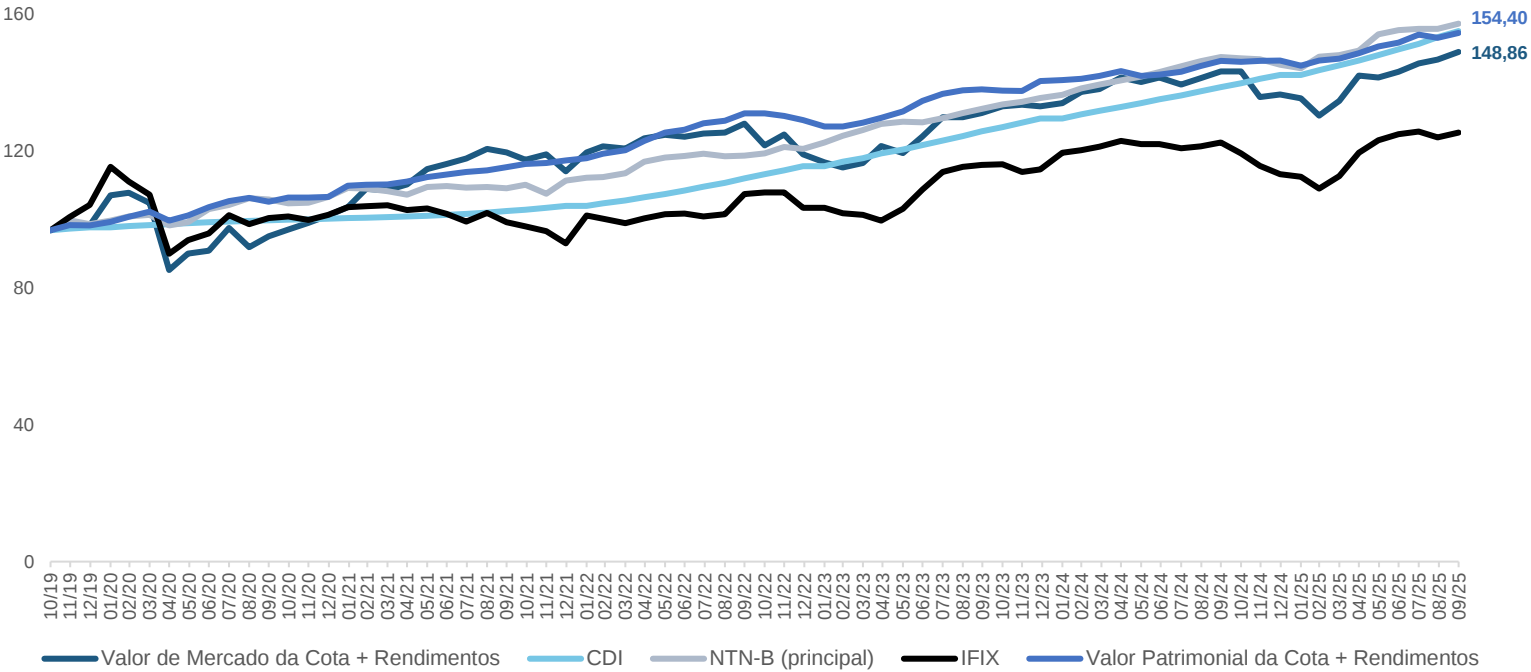
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. No período, ocorreram 84.444 negociações, movimentando um volume de R\$ 84,44 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,88 milhão, e a cotação no mercado secundário encerrou o mês a R\$ 84,57 por cota.

XP Crédito Imobiliário FII	Set/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	63.350.305	299.940.565	422.464.144
Número de Negócios	84.444	724.750	1.065.889
Giro (% do total de cotas)	8,85%	43,36%	61,98%
Valor de mercado	R\$ 735.890.253		
Quantidade de cotas	8.701.552		

Rentabilidade

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 distribuídos² desde o início do Fundo:



(2) 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) NTN-B Principal (vencimento em 15/05/2029), (iii) IFIX e (iv) CDI.

(3) 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

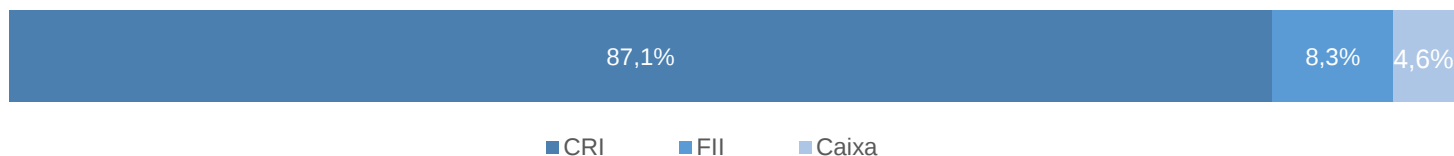
Portfólio

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	% Book
IPCA +	6,81%	8,54%	84,4%
CDI +	3,07%	3,02%	15,6%
Total			100,0%
LTV médio			50%

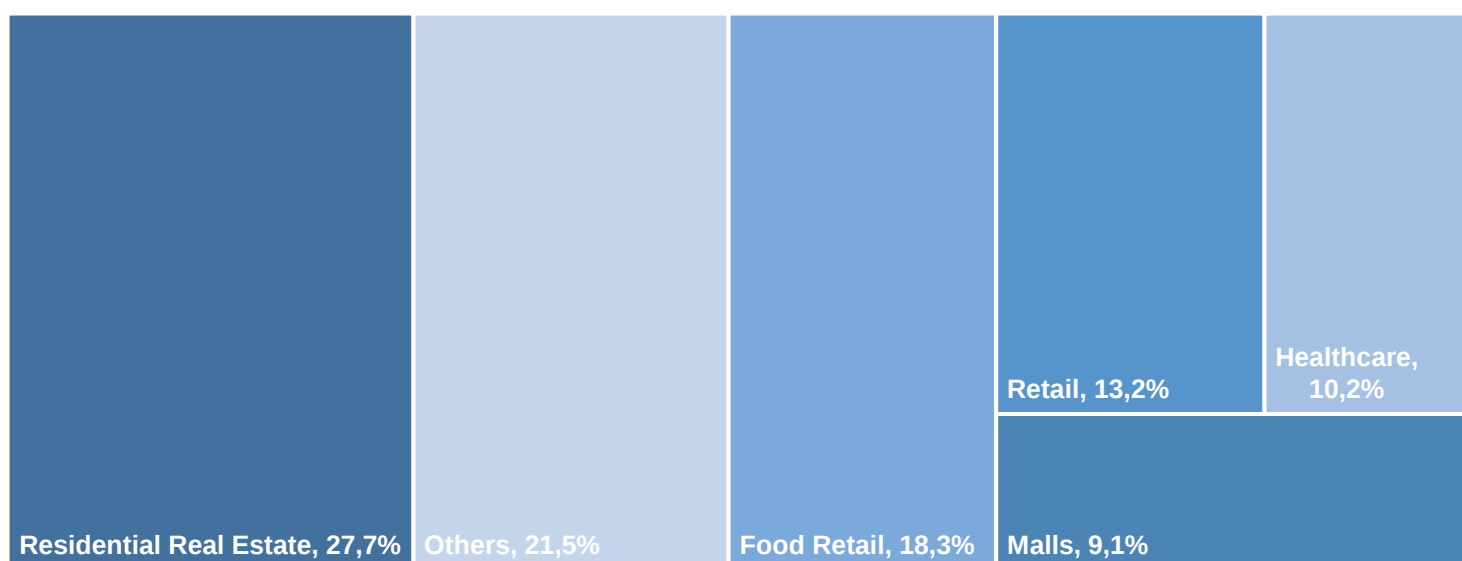
Deságio cota patrimonial	Cota mercado	Yield Bruto IPCA+	Yield Bruto CDI+
-9,4%	80,00	10,67%	7,73%
-7,2%	82,00	10,16%	6,60%
-4,9%	84,00	9,64%	5,47%
-2,6%	86,00	9,13%	4,33%
-0,4%	88,00	8,62%	3,20%
1,9%	90,00	8,11%	2,07%
4,2%	92,00	7,60%	0,94%

Portfólio

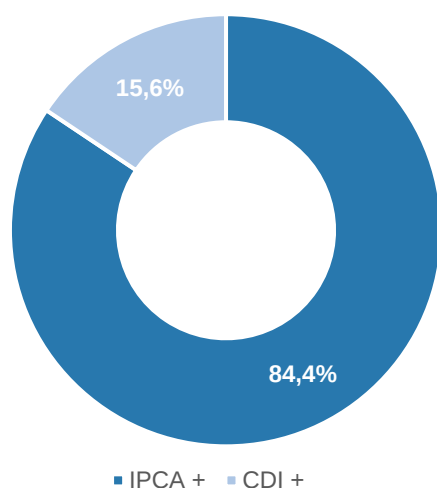
Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



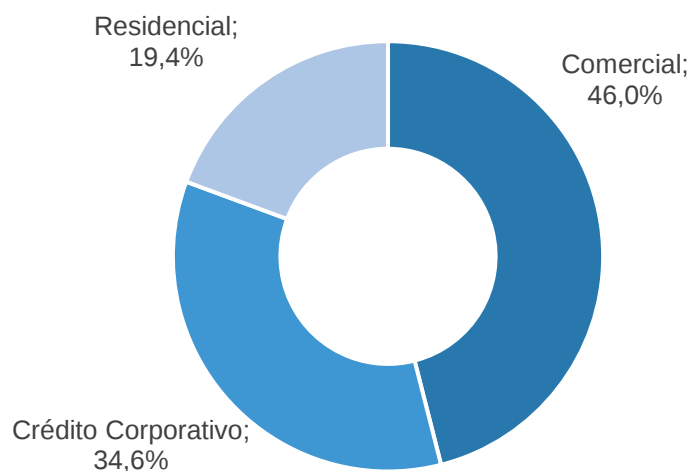
Setores da Economia (% de Ativos)



Indexadores (% dos CRIs)



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



Portfólio

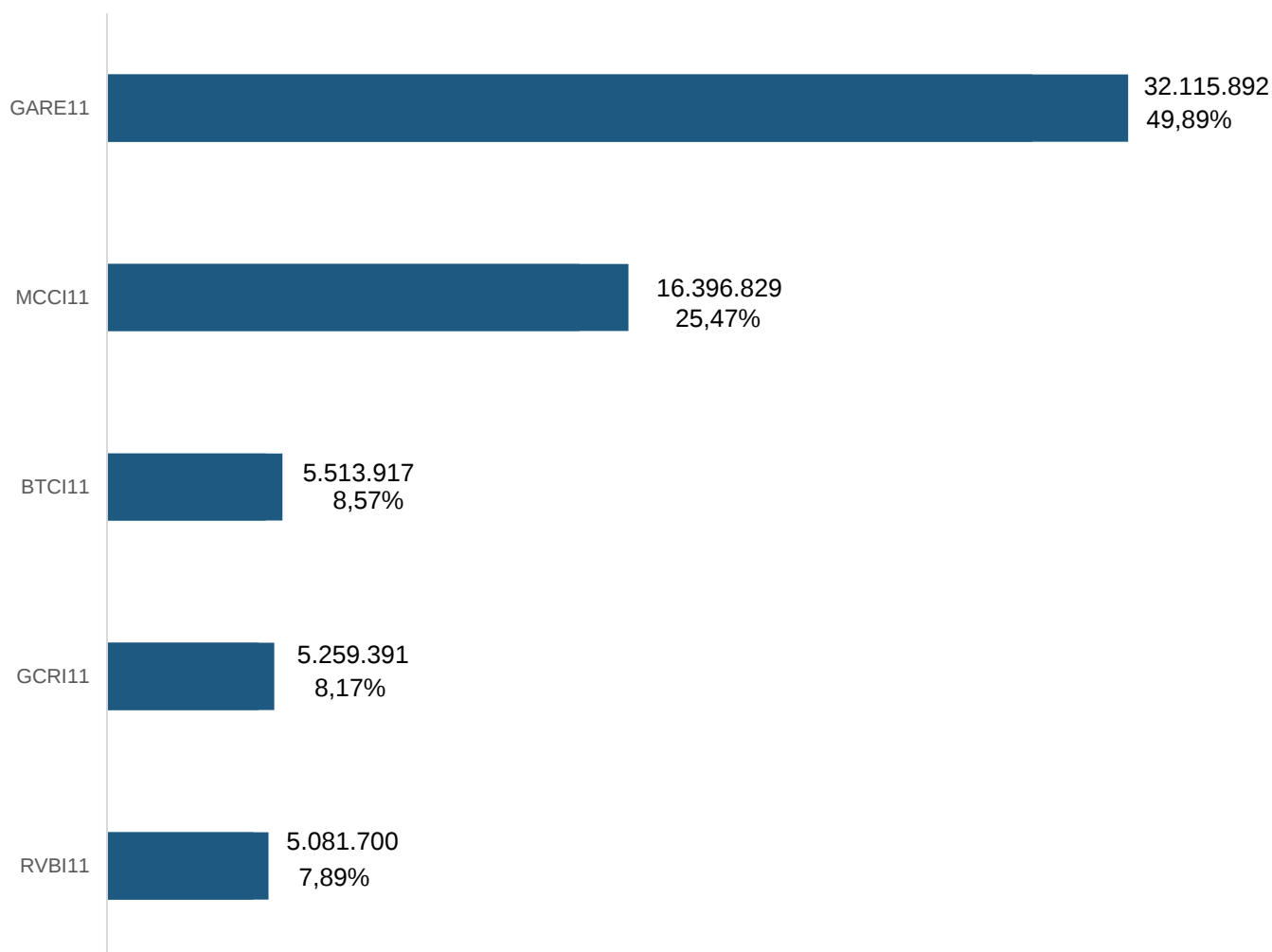
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Como já mencionado em relatórios anteriores, o book de FIIs do XPCI representa uma estratégia de alocação tática e otimização de caixa. No mês de setembro o Fundo subscreveu a oferta do GARE11 em um volume de R\$ 32 milhões, com racional já abordado acima.

O foco dos FIIs adquiridos continua sendo em fundos de papel que, na visão da gestão, apresentam maior resiliência, com composição majoritária de papéis high grade e *middle risk*. Seus preços no mercado secundário permitem acessar indiretamente uma carteira mais ampla de CRIs, a preços descontados e com maior diversificação do portfólio.

A carteira de FIIs encerrou o mês de setembro com saldo de **R\$ 64,36 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



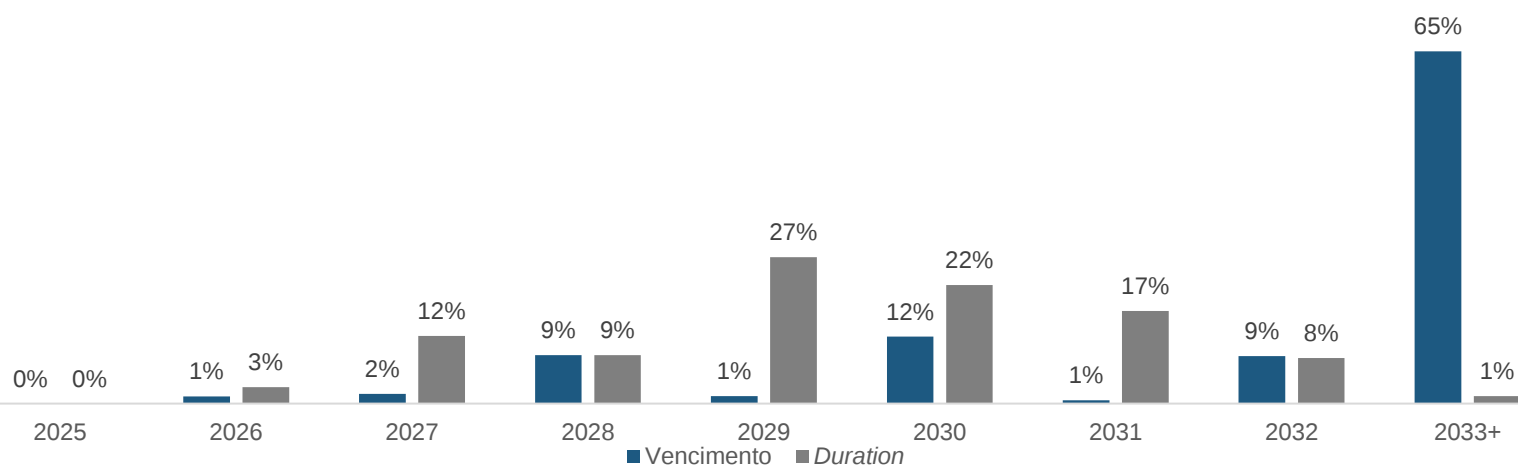
Movimentações

A atuação do time de gestão no mercado secundário manteve-se ativa, seletiva e focada na busca de boas oportunidades de compra e venda. Houve a alienação total do CRI MRV Flex (23F1508169), CRI JCC Iguatemi (19I0737680) e do CRI Mateus Sub (22D0371507) com ganho de capital acima de R\$ 1,5 milhão. Além disso, houve o aumento da exposição no CRI JK Square (25F8639014) em R\$ 25 milhões. Já como fato subsequente, adquiriu no mercado primário R\$ 26 milhões do CRI Oba Hortifruti a uma taxa de IPCA + 9,75% a.a., maiores detalhes no próximo relatório gerencial.

Adicionalmente, o time de gestão segue realizando acompanhamento próximo de cada empresa do atual portfólio e de suas respectivas diretorias financeiras, de forma a monitorar suas condições financeiras e estar preparado para agir de forma antecipada em situações que demandem maior atenção ou diante de eventual deterioração.

Entre as páginas 11 e 14 deste relatório, consta uma segunda tabela de CRIs, com maiores detalhamentos sobre a estrutura de garantias e breves comentários da área de gestão.

Vencimento e *Duration* (dos CRIs)



Book de Crédito

Código	Emissor	Risco	Emissão / Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Opea Sec.	Prevent Senior	4/136	66.879	69,10	5,08	8,99%	jun/24	mar/35	IPCA +	5,90%	Mensal
22E1284935	Opea Sec.	Assaí/GIC	24/1	70.129	57,68	4,12	7,51%	jun/22	abr/34	IPCA +	6,75%	Mensal
22L1314899	Opea Sec.	Tecnisa	118/1	50.000	50,39	2,19	6,56%	dez/22	dez/28	CDI +	3,75%	Mensal
20G0800227	Opea Sec.	General Shopping FII – GSF11	1/236	48.975.742	41,10	3,95	5,35%	jan/22	jul/32	IPCA +	5,00%	Mensal
25F8639014	Opea Sec.		459/1	40.000	39,84	3,99	5,18%	jul/25	jul/30	IPCA +	9,04%	Mensal
23F2426912	Opea Sec.	GPA I	168/1	38.018	37,95	5,71	4,94%	jun/23	jun/38	IPCA +	7,25%	Mensal
24C1526928	Opea Sec.	Shopping Itaquera	286/1	33.929	34,31	5,79	4,46%	abr/24	mar/39	IPCA +	9,11%	Mensal
23D1515316	Opea Sec.	CSN	136/1	32.000	32,95	7,01	4,29%	mai/25	abr/42	IPCA +	7,84%	Mensal
19L0882278	Virgo	PPP - Canopus	4/51	33.110	30,85	4,49	4,01%	abr/20	fev/35	IPCA +	6,00%	Mensal
24J2248382	Bari Sec.	Mateus TRX	36/1	29.262	27,45	6,09	3,57%	out/24	out/39	IPCA +	6,90%	Mensal
20A0982855	Opea Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	20,54	1,86	2,67%	jan/20	jan/30	CDI +	1,50%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	39.433	19,52	4,21	2,54%	mai/21	jul/34	IPCA +	6,00%	Mensal
20F0689770	Bari Sec.	GPA	1/82	20.338	16,52	4,67	2,15%	dez/21	jun/35	IPCA +	5,75%	Mensal
20C0936929	Virgo	Ânima	4/86	23.964	16,19	2,33	2,11%	ago/20	mar/30	IPCA +	6,50%	Mensal
24L1853110	Bari Sec.	Uberlândia Refrescos	47/1	15.263	15,83	3,18	2,06%	set/25	abr/35	IPCA +	7,75%	Mensal
24B1276213	Bari Sec.	TRX Obramax Suzano	27/1	15.537	15,61	5,88	2,03%	jul/25	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	14,73	4,21	1,92%	fev/20	fev/35	IPCA +	5,22%	Mensal
21J0043571	Opea Sec.	GTIS Log	1/447	25.500	13,74	6,32	1,79%	mar/22	mar/40	IPCA +	5,93%	Mensal
24I2431440	Ecoagro	FS Infra	2/1	11.450	10,66	2,67	1,39%	out/24	set/32	IPCA +	8,95%	Mensal
19L0882479	Opea Sec.	Assaí	1/282	120	10,27	4,42	1,34%	jan/21	nov/34	IPCA +	4,90%	Mensal
24I1177541	Bari Sec.	Mateus Ilheus	30/1	9.032	9,16	7,65	1,19%	out/24	out/44	IPCA +	7,50%	Mensal
22G1232724	Opea Sec.	PPP - Canopus	19/1	10.000	9,08	4,67	1,18%	ago/22	jan/36	IPCA +	8,19%	Mensal
23K2260145	Habitasec Sec.	Econ II	38/1	9.000	9,06	1,14	1,18%	mai/25	nov/26	CDI +	2,00%	Mensal
17I0181659	Opea Sec.	Pirelli	1/106	9.104	7,41	3,69	0,96%	jun/20	out/32	IPCA +	6,59%	Mensal
24K1682338	Opea Sec.	Tenda PS 2	349/2	8.900	7,08	2,10	0,92%	nov/24	nov/30	CDI +	2,70%	Mensal
20H0695880	Bari Sec.	GPA	1/85	8.791	6,35	4,53	0,83%	dez/21	ago/35	IPCA +	5,00%	Mensal
21L0730011	Opea Sec.	Direcional Pro Solutio II	484/1	39.298	5,52	0,73	0,72%	dez/21	jul/28	CDI +	3,50%	Mensal
24E2453531	Canal Sec.	FGR	100/1	5.420	5,48	6,32	0,71%	jun/24	jun/41	IPCA +	9,00%	Mensal
20L0687041	Opea Sec.	GPA	1/345	7.301.510	5,24	2,27	0,68%	set/21	dez/29	IPCA +	5,30%	Mensal
25C3830957	Bari Sec.	HBR Hotel W	2/49	5.002	4,83	4,87	0,63%	mar/25	mar/37	CDI +	2,25%	Mensal
23H1539646	Bari Sec.	Assaí Bangu	21/1	5.063	4,62	6,61	0,60%	ago/23	ago/41	IPCA +	7,75%	Mensal
18J0698011	Virgo	PPP - Canopus	2/303	820	4,25	1,47	0,55%	fev/20	mai/28	IPCA +	9,00%	Mensal
22G0159794	Opea Sec.	Casas Bahia	20/2	10.000	4,16	2,52	0,54%	mar/23	jul/27	IPCA +	8,22%	Trimestral
25B2178970	Canal Sec.	Embraed 4	128/1	5.000	4,13	3,12	0,54%	fev/25	set/29	CDI +	4,00%	Mensal
13J0119975	Brazilian Securities	Petrobras	1/304	11	4,12	3,16	0,54%	set/21	out/31	IPCA +	6,69%	Anual
22C0981880	Opea Sec.	AMY	1/479	10.863	4,10	0,85	0,53%	abr/22	mar/27	CDI +	3,00%	Mensal
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	2,20	3,97	0,29%	fev/20	fev/35	IPCA +	7,27%	Mensal
15L0542353	Opea Sec.	Oba Shopping Limeira	1/22	40	1,90	1,27	0,25%	mar/21	dez/27	IPCA +	9,67%	Mensal
21D0453486	Opea Sec.	Cogna Educação	1/372	31	1,73	1,07	0,23%	mai/22	jul/27	IPCA +	6,00%	Mensal
20J0909894	Travessia Sec.	PPP - Canopus	1/44	550	0,53	4,90	0,07%	nov/21	dez/36	IPCA +	6,00%	Mensal
20F0755573	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino III	23/2	614	0,16	5,12	0,02%	out/21	jun/40	IPCA +	8,90%	Mensal
					676,34	4,34						

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	69,10	Healthcare	- 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.
22E1284935	Assa/GIC	57,68	Retail	- AF de cotas do FII Barzel, futuro detentor de até 17 imóveis alvo da 1ª Emissão de Cotas do FII Barzel, que serão locados pelo Assaí Atacadista.	O CRI conta com lastro de uma Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") representativas de Contratos de Locação Atípicos sendo o locatário a Sendas Distribuidora S.A. ("Assaí") e o locador o Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário ("FII Barzel") Conta com garantias de AF de cotas do FII Barzel, detentor de até 17 imóveis que serão locados pelo Assaí Atacadista que possui rating AAA(bra) pela Fitch.
22L1314899	Tecnisa	50,39	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de CEPAC; e/ou - Alienação Fiduciária de cotas; e/ou - Alienação Fiduciária de imóveis.	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. A Tecnisa é listada no Novo Mercado da B3, mais alto nível de governança para ações brasileiras, e possui rating BBB+ pela Fitch Ratings.
20G0800227	General Shopping FII – GSF11	41,10	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.
25F8639014	JK Square	39,84	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária das receitas de locação; - Hipoteca em Segundo Grau com conversão em Alienação Fiduciária após a quitação do Itau - Fundo de despesas; - Aval Tellus IV Participações - Fundo de Reserva de 1 PMT's de juros - Cash Sweep dos recursos de eventual comercialização das lajes	O CRI é lastreado em laje corporativa das mais altas especificações técnicas e padrão construtivo, em região muito nobre da cidade de São Paulo, a obra foi recém entregue.
23F2426912	GPA I	37,95	Food Retail	- AF de imóveis no total de R\$ 153 milhões (LTV inicial de 73%) - Cessão fiduciária - Endosso dos seguros de locação (seguro patrimonial e seguro de perda de receita);	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo GPA em 4 lojas localizadas em São Paulo, Rio de Janeiro e Goiás. As lojas se encontram operacionais e o contrato atípico é vigente por 15 anos. O Grupo GPA é o maior varejista alimentício da América do Sul, com mais de 700 lojas e quase 40 mil funcionários. A companhia possui rating brAA pela Fitch Ratings.
24C1526928	Shopping Itaquera	34,31	Consumer	- Aval - 60% da Cessão Fiduciária dos Recebíveis da 1a Fase do SMI - 60% da AF do SMI	Inaugurado em 2007 o Shopping Metrô Itaquera administrado pela Ancar Ivanhoe, é uma das principais referências comerciais na Zona Leste de São Paulo com uma localização privilegiada está instalado em um bairro com aproximadamente 520 mil habitantes e possui seus acessos interligados à estação do Metrô Corinthians Itaquera CPTM, Terminal Urbano Arena Corinthians Poupatepo e Radial Leste. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) Aval; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e (iii) AF.
23D1515316	CSN	32,95	Real Steel Industry	- AF de imóvel - Fiança Holding CSN	A CSN S.A. é uma companhia listada no Novo Mercado da B3 (CSNA3) e uma das maiores empresas do mercado de siderurgia no país. A CSN possui atualmente rating AAA pela Fitch e confortável posição de caixa frente aos seus vencimentos de curto prazo.
19L0882278	PPP - Canopus	30,85	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 10xResidencial - 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.
24J2248382	Mateus TRX	27,45	Food Retail	- AF de imóveis; - AF de quotas; - Promessa de Cessão Fiduciária de recebíveis; - Cessão Fiduciária de Sobejo;- Fiança.	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo Mateus em 5 lojas. O Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A companhia possui rating brAAA pela Fitch Ratings.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	20,54	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.
19G0228153	HBR - Pirelli Tim	19,52	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20F0689770	GPA	16,52	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.	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. O GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina.
20C0936929	Ânima	16,19	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.
24L1853110	Uberlândia Refrescos	15,83	Retail	- Alienação Fiduciária do Imóvel objeto de locação do Contrato BTS	A operação é um contrato de cessão de BTS com a Uberlândia Refrescos, a empresa é uma franqueada da The Coca-Cola Company, que atua na fabricação e distribuição de produtos nas regiões de Uberlândia, Patos de Minas e Uberaba. Seu portfólio conta com mais de 200 produtores de diferentes categorias.
24B1276213	TRX Obramax Suzano	15,61	Retail	- AF dos imóveis - Fundo de Reserva - Fiança	A operação é resultado da securitização de contrato de locação atípico firmados com o grupo Leroy Merlin (Obramax), cujo cedente é o FII TRXF11. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) AF de imóveis (LTV de 71%); (ii) fundo de reserva (3 meses de locação, com coobrigação de recomposição do cedente); e (iii) fiança da Leroy Merlin no contrato de locação.
20B0849733	Creditas - Sênior	14,73	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.
21J0043571	GTIS Log	13,74	Logístico	- 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
24I2431440	FS Infra	10,66	Agribusiness	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fiança	FS Infra faz parte do Grupo FS Bioenergia que é um grande produtor de etanol a base de milho do Brasil. A operação conta com garantia de cessão fiduciária de recebíveis da FS Bioenergia e fiança. O grupo possui rating AA- (em escala local) pela Fitch Ratings.
19L0882479	Assaí	10,27	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 AAA pela Fitch Ratings.
24I1177541	Mateus Ilhéus	9,16	Food Retail	- AF dos imóveis - Fiança	O ativo é lastreado em contratos de sale-and-leaseback (SLB) firmados com o grupo Mateus em 1 loja em Ilhéus na Bahia. O Grupo Mateus - Quarto maior varejista alimentar do País, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. A companhia possui rating brAAA pela Fitch Ratings.
22G1232724	PPP – Canopus	9,08	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.com a CEF como Agente de Garantia - Fundo de Reserva - 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.
23K2260145	Econ II	9,06	Residential Real Estate	- Alienação Fiduciária de participações; - Fundo de reserva; - Fundo de despesas.	A Econ Holding é um dos maiores players de construção no segmento econômico da região metropolitana de São Paulo. A Econ possui modelo negócio verticalizado, com receita líquida superior a R\$ 1 bilhão e margens acima de 30%. A companhia possui ainda robusto landbank superior a R\$ 5 bilhões.
17I0181659	Pirelli	7,41	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.
24K1682338	Tenda PS 2	7,08	Residential Real Estate	- Razão de garantia de 165% - Fundo de inadimplência de R\$ 15,43 milhões - Fundo de despesas	O CRI é resultado de securitização da carteira prós soluto da Construtora Tenda. A operação conta com um fundo de inadimplência de R\$ 15,43 milhões e fundo de despesa. A razão de garantia da carteira é de 165%. O grupo possui rating A+ (em escala local) pela S&P Ratings.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20H0695880	GPA	6,35	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\$ 3 bilhões em caixa, mais de uma vez e meia 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.
21L0730011	Direcional Pro Solutio II	5,52	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. A Direcional lançou mais de R\$ 3 bilhões em projetos em 2021 (+78% YoY) e teve R\$ 2,4 bilhões em vendas líquidas (+45% YoY), recordes históricos da companhia. A empresa tem hoje caixa suficiente para cobrir o endividamento vencendo pelos próximos 4 anos.
24E2453531	FGR	5,48	Residential Real Estate	-Cessão de créditos e estoque/vendas futuras do projeto Jardins Geneva; - Aval dos sócios PF; - Fundo de Reserva (2 PMTs); - Fundo de Despesas. - Alienação fiduciária de ações da SPE;	Fundada há 38 anos a FGR dedica-se ao desenvolvimento, comercialização e construção de condomínio horizontais fechados de alto padrão, entregues com casas ou lotes residenciais. Operação conta como garantia a cessão fiduciária da carteira de um loteamento fechado de alto padrão em Brasília-DF. O projeto possui 443 lotes a partir de 648 metros quadrados com projeto urbanístico assinado por Fernando Teixeira, arquiteto responsável pelo desenho da cidade de Palmas e paisagismo projetado pelo escritório Burle Marx.
20L0687041	GPA	5,24	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis - Fundo de reserva - Fundo de despesas - Fiança	Papel se situa na alavancagem da compra de um imóvel por um FII muito capitalizado, com fluxo mensal muito acima da PMT do CRI. Adicionalmente, a robusta estrutura de garantias, incluindo Alienação Fiduciária dos imóveis, trazem segurança à operação. Atualmente o GPA possui mais de R\$ 3 bilhões em caixa, mais de uma vez e meia 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.
25C3830957	HBR Hotel W	4,83	Hotels	-Alienação Fiduciária de Imóvel do W São Paulo Hotel, a ser registrada após quitação do financiamento ao fomento à produção ("Plano Empresário") do empreendimento, sendo a data máxima para registro da garantia em favor do presente CRI até 31/03/2026, prorrogável por mais 90 dias em caso de exigências; - Cessão Fiduciária do Sobejo em caso de execução do Hotel Wimobiliárias do Hotel W da HBR. O imóvel se encontra em localização privilegiada na Vila Olímpia, Hotel é operado pela Marriott São Paulo Hotel; - Alienação Fiduciária de Quotas da SPE HBR 15, detentora do WInternational e conta com robustas garantias e um LTV confortável. - Cessão Fiduciária do NOI do W São Paulo Hotel, referente ao percentual detido pela HBR ("CF W"); e - Fundo de Reserva equivalente a 1 (uma) PMT.	O ativo é lastreado em uma CCI com destinação em despesas Wimobiliárias do Hotel W da HBR. O imóvel se encontra em localização privilegiada na Vila Olímpia, Hotel é operado pela Marriott São Paulo Hotel; e conta com robustas garantias e um LTV confortável.
23H1539646	Assai Bangu	4,62	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	O CRI é lastreado em um contrato de BTS firmado com o Assaí. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado no Rio de Janeiro
18J0698011	PPP – Canopus	4,25	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.
22G0159794	Casas Bahia	4,16	Food Retail	-Clean	Ao final do mês de abril de 2024, a empresa protocolou um pedido de Recuperação Extrajudicial ("RE"), com renegociação de diversas dívidas da empresa, de forma que segundo a companhia adequa melhor a estrutura de capital da empresa ao seu fluxo de caixa prospectivo. Como a proposta já nasceu com a anuência de credores detentores de mais de 50% dessas dívidas, a RE já nasce aprovada e já foi deferida pelo judiciário. A princípio os CRIs serão substituídos por novas dívidas, sem haircut de principal, mas em condições mais favoráveis à empresa em questão de prazo e taxa
25B2178970	Embraed 4	4,13	Residential Real Estate	- Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Fundo de Reserva.	Empresa referência no mercado de alto padrão na região sul do país, com perfil financeiro conservador. A carteira de recebíveis tem folga em relação à PMT do CRI, além disso, a operação também conta com uma Certificadora de Crédito Imobiliário (CCI) para acompanhamento dos fluxos de recebíveis.
13J0119975	Petrobras	4,12	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.
22C0981880	AMY	4,10	Residential Real Estate	- AF de duas lajes do HL Faria Lima - Cessão fiduciária do recebível de uma laje - Aval corporativo e dos sócios.	Grupo fundado em 1980 com amplo know-how de desenvolvimento com histórico de sucesso. Incorporadora com foco em construções de alto padrão em imóveis comerciais e residenciais nas regiões mais nobres de São Paulo

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0850705	Creditas - Mezanino	2,20	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.
15L0542353	Oba Shopping Limeira	1,90	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 Fartura 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.
21D0453486	Cogna Educação	1,73	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva e Despesa; - Fiança Corporativa.	CRI possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cogna possui rating corporativo de AA+.br pela Fitch Ratings, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão.
20J0909894	PPP - Canopus	0,53	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	0,16	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.

Disclaimers

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: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ. PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048





asset
management

Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 xpci.xpasset.com.br

in [/company/xpasset](https://www.linkedin.com/company/xpasset)

📺 [@XPAssetManagement](https://www.youtube.com/@XPAssetManagement)