



XP Crédito Imobiliário FII

Ticker: XPCI11

Relatório Gerencial
Janeiro 2025

Destaques do Mês

R\$ 0,83

Rendimento
Distribuído por Cota

1,16%

Yield Mensal

14,90%

Yield Anualizado

125,07%

do CDI no período*

Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 71,28) 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\$ 760.433.001,48
Quantidade de Cotas	8.701.552
Valor Patrimonial da Cota	R\$ 87,39
Cota de Mercado	R\$ 71,28
ISIN	BRXPCICTF007
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	1,00% a.a.
Número de Cotistas	68.803
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 iniciou o ano com uma queda de 3,07% em janeiro. No cenário nacional, de acordo com o Boletim Focus de 14 de fevereiro, as expectativas de mercado para o IPCA de 2025 apresentaram alta (de 5,08% para 5,60%) e uma alta para o IGP-M (de 4,87% para 5,03%). A projeção da Taxa SELIC para 2025 se manteve em 15,00%. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, desacelerou em dezembro, com variação de 0,23%. No acumulado de 12 meses, encerrado em dezembro, o índice apresentou variação positiva de 12,73%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (4,83%), IGP-M (6,54%) e INCC-M (6,34%).

No book de CRI houve alienação parcial de um CRI, como fato subsequente houve o investimento de R\$ 5 milhões no CRI Embraed (25B2178970) a uma taxa de CDI + 4,00% a.a. Já no book de FII, não houve movimentações.

O Fundo segue sua estratégia de manter um portfólio composto de CRIs com boa qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Por este motivo, existem prêmio implícitos nas taxas dos papéis, que permitem que o Fundo consiga gerar ganho de capital em operações no mercado secundário. Cabe ressaltar que essa estratégia de ganho de capital tem como objetivo gerar retornos recorrentes e não pontuais, com a equipe de gestão sempre atenta a oportunidades de arbitrar movimentos de curvas de juros e *spreads* de crédito.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,826 por cota, totalizando R\$ 7,22 milhões. No book de CRI os rendimentos recebidos pelo Fundo foram de R\$ 7,39 milhões. O book de FII teve um resultado de R\$ 0,33 milhão. O fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de **R\$ 3,82 milhões** (R\$ 0,44 por cota).

[Planilha de Fundamentos](#)

Últimos Eventos

11 de novembro	31 de outubro	30 de setembro	30 de setembro
Apresentação Trimestral (ref. 3T2024)	Planilha de Fundamentos (ref. Outubro/2024)	Relatório Gerencial (ref. Setembro/2024)	Planilha de Fundamentos (ref. Setembro/2024)
Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .	Acesse aqui .

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,83 por cota foi realizada em 14/02/2025 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/25.

Fluxo Financeiro	Nov/24	Dez/24	Jan/25	1S25	2025
Receitas¹	7.544.665	7.788.536	7.784.206	7.784.206	7.784.206
Receitas FII	283.266	300.879	331.107	331.107	331.107
Receitas CRI	7.087.202	7.409.471	7.398.309	7.398.309	7.398.309
Receita LCI e Renda Fixa	174.197	78.187	54.790	54.790	54.790
Despesas²	-536.776	-536.520	-566.903	-566.903	-566.903
Despesas Operacionais	-536.776	-536.520	-566.903	-566.903	-566.903
Resultado	7.007.889	7.252.016	7.217.303	7.217.303	7.217.303
Rendimento distribuído	7.048.257	7.222.288	7.222.288	7.222.288	7.222.288
Distribuição média por cota	0,81	0,83	0,83	0,83	0,83

(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.

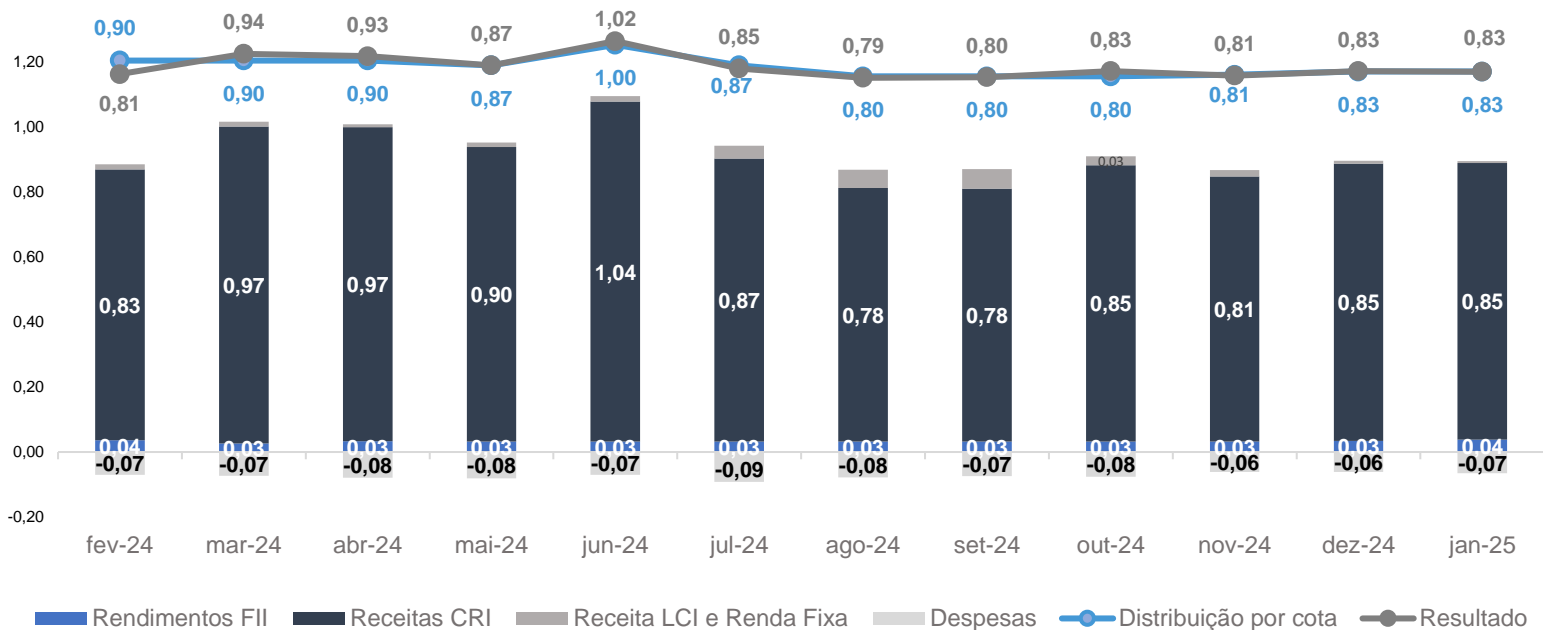
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Dividendos

Mês	Dividendo	Cota Fechamento Mercado	Yield Mensal	Yield Anualizado	Yield Anualizado + Gross up*
abr-24	0,90	88,90	1,01%	12,85%	15,27%
mai-24	0,87	89,19	0,98%	12,35%	14,67%
jun-24	1,00	86,00	1,16%	14,88%	17,71%
jul-24	0,87	86,88	1,00%	12,70%	15,09%
ago-24	0,80	87,91	0,91%	11,48%	13,63%
set-24	0,80	87,00	0,92%	11,61%	13,78%
out-24	0,80	78,60	1,02%	12,92%	15,35%
nov-24	0,81	78,45	1,03%	13,12%	15,59%
dez-24	0,83	77,33	1,07%	13,67%	16,25%
jan-25	0,83	71,28	1,16%	14,90%	17,74%

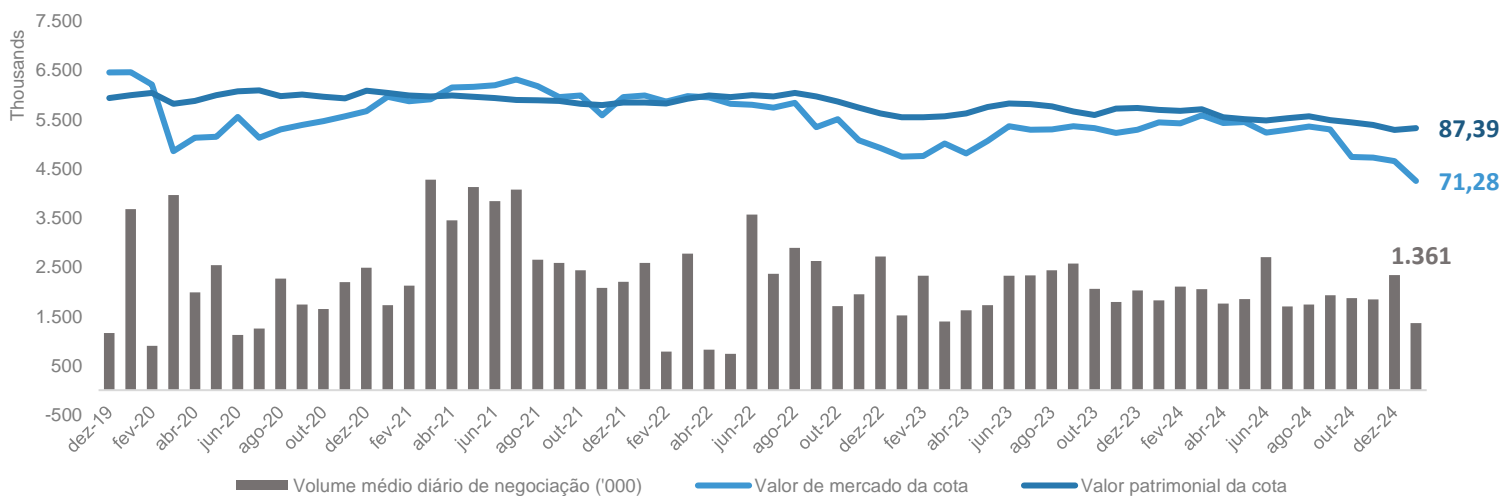
* Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross-up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos;

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

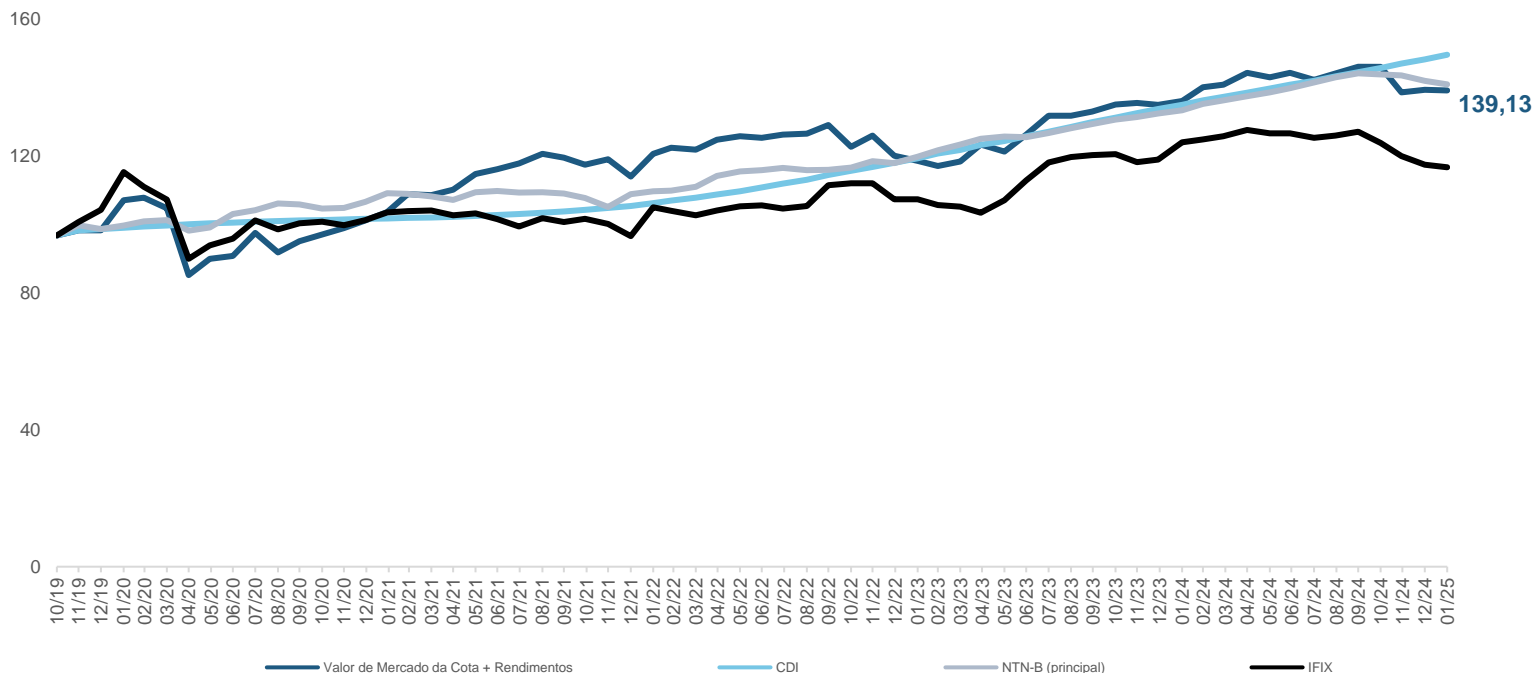
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCI11. Ocorreram 82.529 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 29,95 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,36 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 71,28 por cota.

XP Crédito Imobiliário FII	Jan/25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	29.952.546	29.952.546	483.053.689
Número de Negócios	82.529	82.529	1.337.853
Giro (% do total de cotas)	4,51%	4,51%	65,55%
Valor de mercado			R\$ 620.246.627
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.

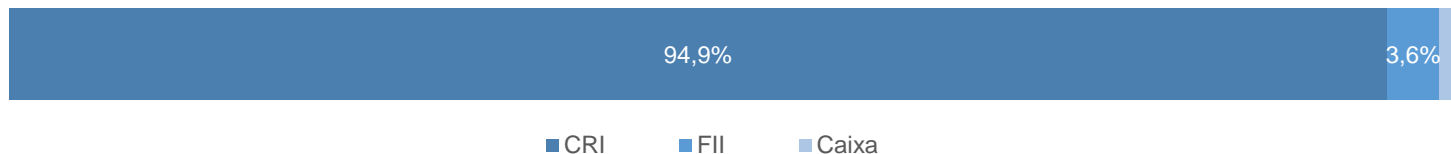
Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management

Portfólio

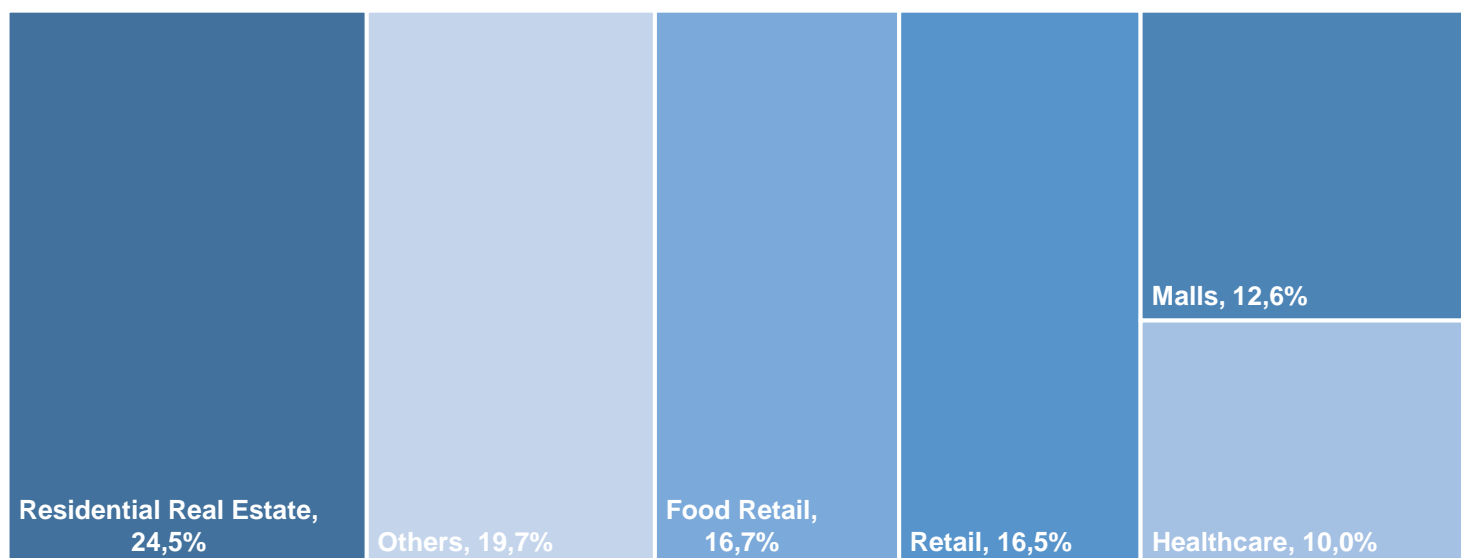
Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	% Book	Deságio cota patrimonial	Cota mercado	Yield Bruto IPCA+	Yield Bruto CDI+
IPCA +	6,77%	8,14%	79,8%	-24,5%	66,00	13,13%	14,81%
CDI +	2,93%	2,94%	20,2%	-22,2%	68,00	12,66%	13,70%
Total			100,0%	-19,9%	70,00	12,19%	12,59%
LTV médio			51%	-17,6%	72,00	11,73%	11,48%
				-15,3%	74,00	11,26%	10,37%
				-13,0%	76,00	10,79%	9,26%
				-10,7%	78,00	10,33%	8,15%

Portfólio

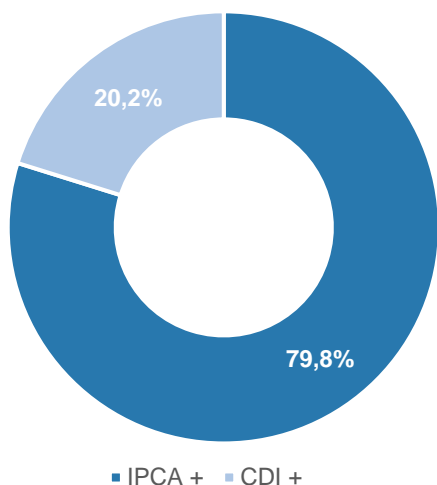
Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



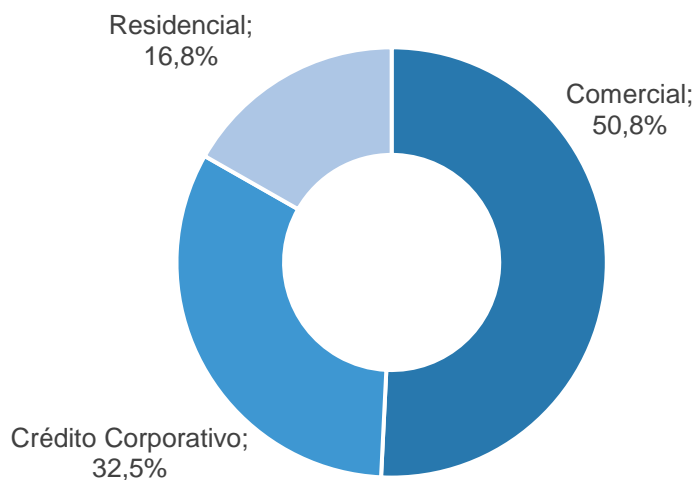
Setores da Economia (% de Ativos)



Indexadores (% dos CRIs)



Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



Portfólio

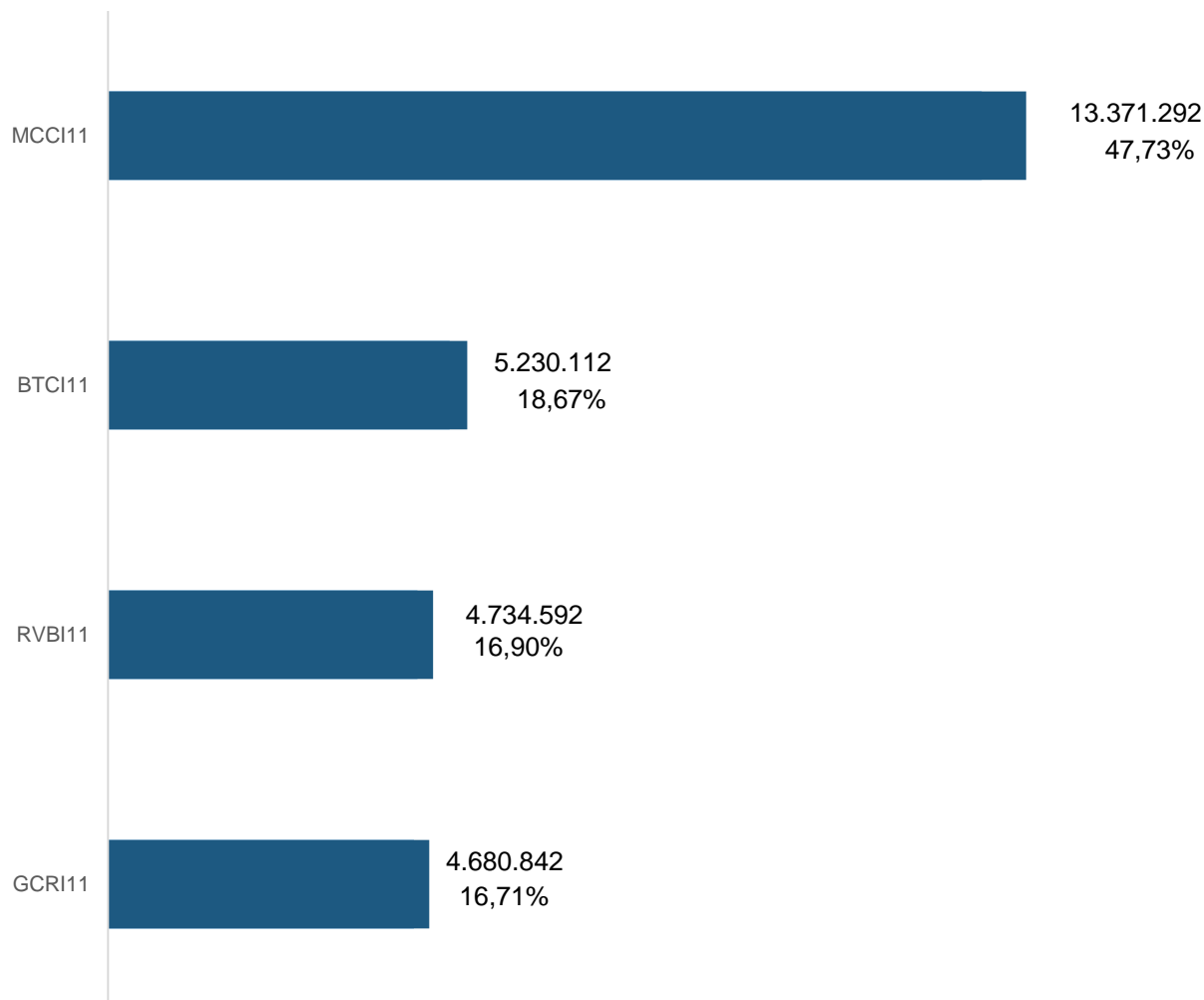
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Como já abordado em relatórios anteriores, o *book* de FIIs do XPCI representa uma estratégia de alocação tática e otimização do caixa. No mês não houve movimentações.

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 descontados, com maior diversificação do portfólio.

A carteira de FIIs encerrou o mês de janeiro com saldo de **R\$ 28,01 milhões**.

Exposição (Volume e % dos FIIs)



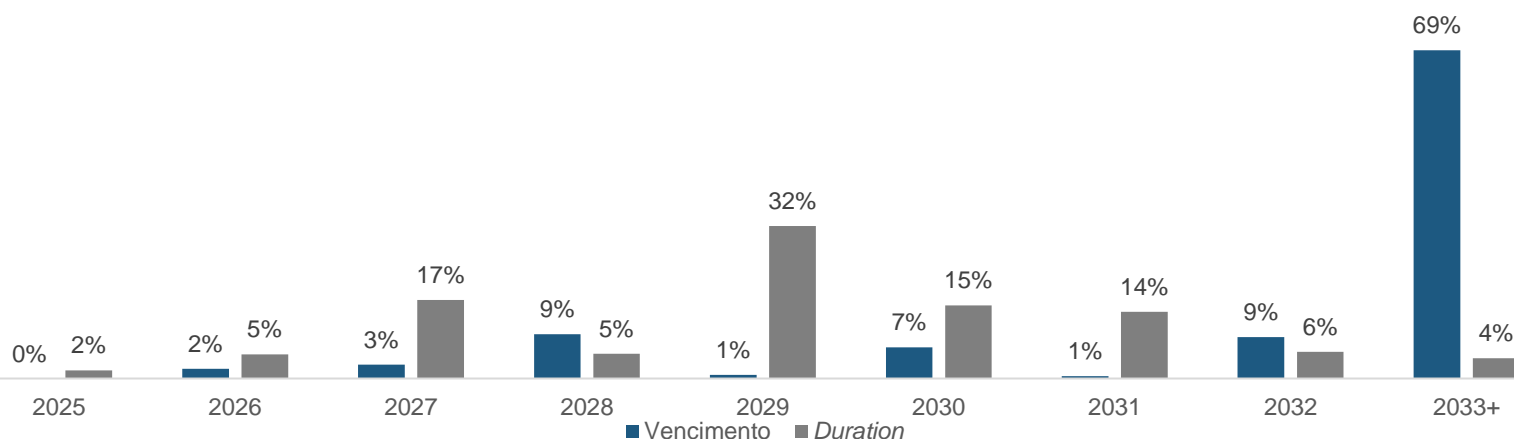
Movimentações

A atuação do time de gestão no mercado secundário continuou ativa, seletiva e com foco na busca de boas oportunidades de compra e venda. Houve a alienação parcial do CRI MRV Flex (23F1508169) com ganho de capital de R\$ 13,9 mil. Além disso, já como fato subsequente, houve a aquisição de R\$ 5 milhões do CRI Embraed (25B2178970) a uma taxa de CDI + 4,00% a.a.

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, de forma a estarem preparados para agirem antecipadamente em casos de maior atenção e/ou deterioração. Entre as páginas 11 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.

No mês de janeiro não houve nenhuma nova aquisição.

Vencimento e *Duration* (dos CRIs)



Book de Crédito

Código	Emissor	Risco	Emissã o / Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Planeta Sec.	Prevent Senior	4/136	66.879	72,90	5,22	9,59%	mai/21	mar/35	IPCA +	5,90%	Mensal
22E1284935	Opea Sec.	Assai/GIC	24/1	70.129	59,17	4,27	7,78%	jun/22	abr/34	IPCA +	6,75%	Mensal
22L1314899	True Sec.	Tecnisa	118/1	50.000	50,36	2,35	6,62%	dez/22	dez/28	CDI +	3,75%	Mensal
20G0800227	True Sec.	General Shopping FII – GSF11	1/236	48.975.742	43,69	4,13	5,75%	abr/21	jul/32	IPCA +	5,00%	Mensal
24C1526928	True Sec.	Shopping Itaquera	286/1	34.500	34,37	5,88	4,52%	abr/24	mar/39	IPCA +	9,11%	Mensal
23F2426912	Opea Sec.	GPA I	168/1	34.992	33,66	5,83	4,43%	jun/23	jun/38	IPCA +	7,25%	Mensal
23D1515316	Opea Sec.	CSN	136/1	32.000	31,97	7,01	4,20%	abr/23	abr/42	IPCA +	7,84%	Mensal
19L0882278	Virgo	PPP - Canopus	4/51	33.110	31,55	4,62	4,15%	abr/20	fev/35	IPCA +	6,00%	Mensal
22D0371507	Barigui Sec.	Grupo Mateus - Júnior III	1/2	30.702	31,28	11,38	4,11%	fev/23	abr/47	IPCA +	6,65%	Mensal
24J2248382	Bari Sec.	Mateus TRX	36/1	29.262	27,40	6,21	3,60%	out/24	out/39	IPCA +	6,90%	Mensal
19I0737680	Habitasec Sec.	JCC Iguatemi Fortaleza	1/163	30.012	26,38	3,45	3,47%	jan/20	set/34	CDI +	1,30%	Mensal
20A0982855	True Sec.	Almeida Júnior - Nações	1/248	32.000	21,63	1,95	2,84%	jan/20	jan/30	CDI +	1,50%	Mensal
19G0228153	Habitasec Sec.	HBR - Decathlon Pirelli Tim	1/148	39.433	20,37	4,34	2,68%	mai/21	jul/34	IPCA +	6,00%	Mensal
20F0689770	Barigui Sec.	GPA	1/82	20.338	18,13	4,76	2,38%	dez/21	jun/35	IPCA +	5,75%	Mensal
20C0936929	Virgo	Ânima	4/86	23.964	17,74	2,47	2,33%	ago/20	mar/30	IPCA +	6,50%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	66.169	17,41	4,32	2,29%	fev/20	fev/35	IPCA +	5,22%	Mensal
24L1853110	Bari Sec.	Uberlândia Refrescos	47/1	15.263	15,18	4,72	2,00%	dez/24	abr/35	IPCA +	7,75%	Mensal
24B1276213	Bari Sec.	TRX Obramax Suzano	27/1	15.537	14,80	6,00	1,95%	fev/24	fev/39	IPCA +	7,11%	Mensal
21J0043571	True Sec.	GTIS Log	1/447	25.500	13,27	6,51	1,75%	mar/22	mar/40	IPCA +	5,93%	Mensal
22C0981880	Opea Sec.	AMY	1/479	24.863	12,50	1,09	1,64%	abr/22	mar/27	CDI +	3,00%	Mensal
21L0730011	True Sec.	Direcional Pro Soluto II	484/1	39.298	12,48	0,80	1,64%	dez/21	jul/28	CDI +	3,50%	Mensal
24I2431440	Ecoagro	FS Infra	2/1	13.000	12,11	2,85	1,59%	out/24	set/32	IPCA +	8,95%	Mensal
19L0882479	True Sec.	Assai	1/282	120	10,50	4,55	1,38%	jan/21	nov/34	IPCA +	4,90%	Mensal
22G1232724	Opea Sec.	PPP - Canopus	19/1	10.000	9,51	4,79	1,25%	ago/22	jan/36	IPCA +	8,19%	Mensal
24I1177541	Bari Sec.	Mateus Ilheus	30/1	9.032	8,98	7,74	1,18%	out/24	out/44	IPCA +	7,50%	Mensal
24K1682338	Opea Sec.	Tenda PS 2	349/2	8.900	8,71	2,14	1,15%	nov/24	nov/30	CDI +	2,70%	Mensal
22B0084502	Virgo	Vitacon - Sênior II	4/427	17.836	8,19	1,02	1,08%	jun/22	fev/26	CDI +	4,50%	Mensal
24E2453531	Canal Sec.	FGR	100/1	8.000	7,97	6,42	1,05%	jun/24	jun/41	IPCA +	9,00%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1/106	9.104	7,72	3,74	1,01%	jun/20	out/32	IPCA +	6,59%	Mensal
22I1555753	Virgo	Vitacon - Sênior III	27/1	12.000	6,95	1,46	0,91%	out/22	set/26	CDI +	5,00%	Mensal
20H0695880	Barigui Sec.	GPA	1/85	8.791	6,26	4,60	0,82%	dez/21	ago/35	IPCA +	5,00%	Mensal
20L0687041	True Sec.	GPA	1/345	7.301.510	5,77	2,42	0,76%	set/21	dez/29	IPCA +	5,30%	Mensal
18J0698011	Virgo	PPP - Canopus	2/303	820	5,07	1,62	0,67%	fev/20	mai/28	IPCA +	9,00%	Mensal
23F1508169	True Sec.	MRV Flex	161/3	5.959	5,06	5,33	0,66%	ago/23	ago/35	IPCA +	12,40%	Mensal
23H1539646	Barigui Sec.	Assai Bangu	21/1	5.063	4,55	6,71	0,60%	ago/23	ago/41	IPCA +	7,75%	Mensal
22G0159794	Opea Sec.	Casas Bahia	20/2	10.000	4,16	2,52	0,55%	mar/23	jul/27	IPCA +	8,22%	Trimestral
13J0119975	Brazilian Securities	Petrobras	1/304	11	3,81	3,48	0,50%	set/21	out/31	IPCA +	6,69%	Anual
20B0850705	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino	19/2	13.693	2,54	4,07	0,33%	fev/20	fev/35	IPCA +	7,27%	Mensal
15L0542353	True Sec.	Oba Shopping Limeira	1/22	40	2,30	1,42	0,30%	mar/21	dez/27	IPCA +	9,67%	Mensal
21D0453486	True Sec.	Cogna Educação	1/372	31	2,24	1,24	0,29%	mai/21	jul/27	IPCA +	6,00%	Mensal
20J0909894	Travessia Sec.	PPP - Canopus	1/44	550	0,54	4,98	0,07%	nov/21	dez/36	IPCA +	6,00%	Mensal
20F0755573	Vert Cia Sec.	Creditas - Mezanino III	23/2	614	0,19	5,22	0,03%	out/21	jun/40	IPCA +	8,90%	Mensal
					729,35	4,65						

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
20B0817201	Prevent Senior	72,90	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	59,17	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	50,36	Residencial 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 A pela Fitch Ratings.
20G0800227	General Shopping FII – GSF11	43,69	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.
24C1526928	Shopping Itaquera	34,37	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 Poupatempo e Radial Leste. O papel contém ótima estrutura de garantias: (i) Aval; (ii) Cessão fiduciária dos recebíveis do shopping e (iii) AF.
23F2426912	GPA I	33,66	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
23D1515316	CSN	31,97	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	31,55	Residencial 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.
22D0371507	Grupo Mateus - Júnior III	31,28	Retail	- AF de imóveis - Fiança do Grupo Mateus	O Grupo Mateus é o quarto maior varejista alimentar do País, com 202 lojas físicas além dos canais digitais, presente nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Bahia e Ceará. O grupo atua por meio de um modelo multi-formato e multi-canal, com presença nos setores de atacarejo, varejo, eletrodomésticos e atacado. Além disso, possui rating AA(bra) pela Fitch Ratings.
24J2248382	Mateus TRX	27,40	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
19I0737680	JCC Iguatemi Fortaleza	26,38	Malls	- Cessão Fiduciária de dividendos do shopping, que devem perfazer ao menos 165% da PMT do CRI Sênior - AF de fração ideal do shopping, com LTV Sênior de 44,71% - Aval Corporativo da Holding - Três tranches de subordinação, com a holding possuindo 10% da emissão	Ativo muito sólido e referência na região, grupo com forte posição financeira e robusta posição de caixa, aliados à ampla estrutura de garantias e mecanismos de controle, dão total conforto à equipe de gestão. A controladora fechou o ano de 2020 com um múltiplo Dívida Líquida/EBITDA de 3,32x, fez emissão de debêntures para alongar suas dívidas de curto prazo e possui caixa o suficiente para fazer frente a 2 anos de todas as amortizações financeiras, com prazo médio de dívida de 3,7 anos.
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	21,63	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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
19G0228153	HBR - Pirelli Tim	20,37	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. 	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.
20F0689770	GPA	18,13	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. 	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	17,74	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.
20B0849733	Creditas - Sênior	17,41	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.
24L1853110	Uberlândia Refrescos	15,18	Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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	14,80	Retail	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
21J0043571	GTIS Log	13,27	Logístico	<ul style="list-style-type: none"> - AF dos imóveis - CF de todos os contratos de locação vigentes nos imóveis - Fundo de despesas - Fundo de reserva de 1 PMT 	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
22C0981880	AMY	12,50	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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
21L0730011	Direcional Pro Solutio II	12,48	Residential Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
24I2431440	FS Infra	12,11	Agribusiness	<ul style="list-style-type: none"> - 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	Assai	10,50	Food Retail	<ul style="list-style-type: none"> - Alienação Fiduciária dos imóveis; - Fundo de Despesas; - Fundo de reserva; - Fiança. 	O CRI é lastreado em contratos de SLB firmados com o Grupo Sendas (GPA). Os empreendimentos que compõem o lastro e as garantias estão localizadas em 5 Estados, sendo eles: São Paulo (Taubaté), Bahia (Camaçari e Guanambi), Pará (Castanhal), Curitiba e Tocantins (Palmas) Adicionalmente, o GPA, na opinião do gestor, é um dos maiores e mais sólidos conglomerados de varejo alimentar da América Latina, com operações no Brasil, Colômbia, Uruguai e Argentina. Possui rating AA pela Fitch Ratings, revisado em junho de 2020
22G1232724	PPP - Canopus	9,51	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.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.

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
24I1177541	Mateus Ilhéus	8,71	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
24K1682338	Tenda PS 2	8,19	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.
22B0084502	Vitacon – Sênior II	7,97	Residential Real Estate	- AF dos imóveis - AF das quotas das SPE's - CF dos recebíveis dos empreendimentos - Fiança da Vitacon e do Alexandre Frankel	Securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., para financiamento de obra dos projetos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes, ambos localizados em bairros nobres de São Paulo. Os projetos se encontram em fase de obras e com estágio avançado de vendas. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a. e robusta estrutura de garantias. Operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior). 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.
24E2453531	FGR	7,72	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;	Imóvel muito bem localizado em Santo André, há muitos anos a empresa opera no mesmo. Aval da matriz, muito capitalizada. O ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., cuja destinação de recursos é custeio de obra dos empreendimentos ON Flórida e ON Itú. O CRI possui subordinação, com a série sênior sendo remunerada CDI+ 5,00% a.a. e robusta estrutura de garantias. A operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior e mezanino).
17I0181659	Pirelli	6,95	Industrials	- AF do imóvel, LTV próximo a 90% - Aval da matriz da Pirelli	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.
22I1555753	Vitacon – Sênior III	6,26	Residential Real Estate	- AF de cotas, - CF de recebíveis - AF de imóvel - Fiança - Fundo de obras.	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.
20H0695880	GPA	5,77	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.	
20L0687041	GPA	5,07	Food Retail	- Alienação Fiduciária dos imóveis - Fundo de reserva - Fundo de despesas - Fiança	
18J0698011	PPP – Canopus	5,06	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.
23F1508169	MRV Flex	4,55	Residential Real Estate	¹ -Fundo de reserva de R\$ 6 MM; - Aporte da MRV no Fundo de Reserva sempre que este ficar abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, limitado a R\$ 75.000.000,00; - Reembolso compulsório por parte da MRV em caso distrato pré Alienação Fiduciária; - Fundo de despesas; - AF do imóvel após Habite-se; - Cessão fiduciária dos contratos de compra e venda.	Cessão de carteira de compra e venda dos recebíveis da MRV.
23H1539646	Assai Bangu	4,52	Food Retail	- AF de imóvel; - Fundo de reserva; - Fundo de juros; - Fiança.	O CRI é lastreado em um contrato de BTS firmado com o Assai. O empreendimento, estratégico para a companhia, fica localizado no Rio de Janeiro

Composição da Carteira – Detalhamento dos Ativos

Código	Devedor	Vol. (BRL MM)	Setor	Garantias	Comentários Gestão
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 adequada 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 <i>haircut</i> de principal, mas em condições mais favoráveis à empresa em questão de prazo e taxa
13J0119975	Petrobras	3,81	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.
20B0850705	Creditas - Mezanino	2,54	Residential Real Estate	- Critério de elegibilidade da carteira - AF das unidades, com LTV médio inferior a 40% - Três tranches de subordinação - Fundo de reserva - Coobrigação da Creditas - Cobertura Mínima de recebíveis com mecanismo de aceleração de amortizações	Carteira apresenta excelente comportamento, com baixíssima inadimplência. Possui também a AF dos imóveis, com baixo LTV e em sua maioria em grandes capitais. Possui sofisticados mecanismos de aceleração de amortização para manutenção de índices mínimos de cobertura e consequente qualidade da operação, além da subordinação com a empresa.
15L0542353	Oba Shopping Limeira	2,30	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	2,24	Education	- Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; - Fundo de Reserva e Despesa; - Fiança Corporativa.	CRIs possui robusta estrutura, com garantia de ótimo imóvel. Adicionalmente, o grupo Cogna possui rating corporativo de AA.br pela Fitch Ratings, reafirmado em junho de 2021, o que traz ainda mais conforto ao time de gestão
20J0909894	PPP - Canopus	0,54	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	0,19	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





Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 xpci.xpasset.com.br

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

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