



### Objetivo do Fundo:

O XP Crédito Imobiliário FII "XPCI" tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs.

### Informações Gerais:

#### Início do Fundo:

12/09/2019

#### CNPJ:

28.516.301/0001-91

#### Código Bovespa:

XPCI11

#### Patrimônio Líquido:

R\$ 96.362.461,34

#### Quantidade de Cotas:

1.000.000

#### ISIN:

BRXPCICTF007

#### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

#### Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

#### Administrador:

Vórtx DTVM LTDA.

#### Taxa e Administração:

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

#### Número de cotistas:

50 cotistas

#### Tributação:

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

## Comentário do Gestor

Durante o mês de novembro a equipe de gestão permaneceu atenta às oportunidades apresentadas pelo mercado de CRI. No final do mês de novembro o Patrimônio Líquido do Fundo estava integralmente alocado em 18 CRIs de boa relação risco-retorno, segundo a visão da gestão e com uma boa diversificação de risco de crédito.

A gestão buscará manter um portfólio diversificado e balanceado entre diversos devedores e setores da economia, aliando à uma criteriosa análise creditícia ao forte conhecimento de mercado imobiliário, equipes de engenharia, jurídica e controladoria, que dão forte reforço e qualidade às análises e acompanhamento da área de gestão. Adicionalmente o gestor poderá usar de sua ampla experiência na gestão ativa no mercado secundário para operações que visem ganho de capital aos cotistas por meio da captura de movimentos das curvas de juros e spreads de crédito.

O Fundo recebeu um total de R\$ 525,4 mil de rendimentos em CRIs e R\$ 2,7 mil de juros oriundos da aplicação financeira do caixa. As despesas somaram R\$ 22,1 mil, de forma que o resultado líquido do Fundo no regime de caixa foi de R\$ 505,9 mil, ou ainda, R\$ 0,5059/cota. O resultado foi parcialmente prejudicado com a desaceleração do IGP-M, impactando os ativos indexados a este índice.

A gestão aproveita a oportunidade para comunicar os cotistas que o encerramento do período de *lock-up* de 90 dias (Instrução CVM nº 476/09) das cotas da 1ª Emissão de Cotas do XPCI ocorrerá no próximo dia 12 de dezembro.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,63 por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 13/12/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 29/11/2019. No mês foi distribuído o montante total dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

A gestão optou por distribuir menos rendimentos nos primeiros meses do semestre em comparação com os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo, com o objetivo de suavizar a curva de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas dentro do semestre completo, reduzindo assim, a volatilidade dos rendimentos que os ativos da carteira distribuem para o Fundo no mês a mês. Dentro do semestre, entre setembro e dezembro, o Fundo ficará em conformidade com a política de distribuição de rendimentos e com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral em regime de caixa.

Ainda assim, a distribuição no mês representa aproximadamente 165,6% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 194,9% do CDI se consideramos um *gross up* de 15% de impostos.

| Fluxo Financeiro                   | nov/19         | 2019             | 12 meses         |
|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>        | <b>528.026</b> | <b>1.708.804</b> | <b>1.708.804</b> |
| Receitas CRI                       | 525.368        | 1.578.921        | 1.578.921        |
| Receita LCI e Renda Fixa           | 2.658          | 129.883          | 129.883          |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>        | <b>-22.095</b> | <b>-72.631</b>   | <b>-72.631</b>   |
| Despesas Operacionais              | -22.095        | -72.631          | -72.631          |
| Reserva de contingência            | 0,00           | 0                | 0                |
| <b>Resultado</b>                   | <b>505.931</b> | <b>2.022.901</b> | <b>2.022.901</b> |
| <b>Rendimento distribuído</b>      | <b>630.000</b> | <b>1.630.000</b> | <b>1.630.000</b> |
| <b>Distribuição média por cota</b> | <b>0,630</b>   | <b>0,62</b>      | <b>0,62</b>      |

(1) Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores.

(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.

Book de CRI

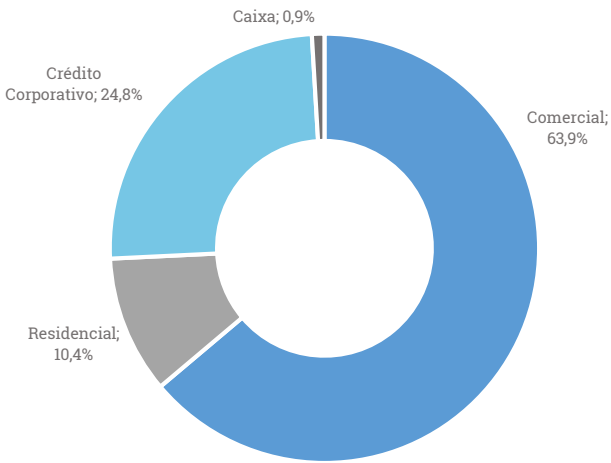
| Código     | Emissor                 | Risco                   | Emissão / Série | Qnt    | Vol. (BRL MM) | Duration (meses) | % de CRIs | Data Aquis. | Vcto.      | Index.  | Taxa Emissão | Periodicidade |
|------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|--------|---------------|------------------|-----------|-------------|------------|---------|--------------|---------------|
| 17I0181659 | Ápice Sec.              | Pirelli                 | 1/106           | 10.359 | 11,03         | 68,9             | 11,77%    | 25/09/2019  | 20/10/2032 | IPCA +  | 6,5917%      | Mensal        |
| 19C0240554 | Cibrasec                | São Carlos              | 2/306           | 10.000 | 10,14         | 98,2             | 10,82%    | 13/09/2019  | 15/03/2024 | CDI +   | 1,1000%      | Semestral     |
| 19E0967405 | Isec Sec.               | WeWork   Ânima   Unimed | 4/33            | 10.000 | 9,98          | 78,7             | 10,65%    | 03/10/2019  | 25/05/2035 | IPCA +  | 6,5000%      | Mensal        |
| 19E0350573 | True Sec.               | HM Engenharia           | 1/190           | 8.900  | 8,95          | 22,5             | 9,55%     | 07/10/2019  | 26/05/2022 | IPCA +  | 4,9700%      | Mensal        |
| 18C0842525 | Forte Sec.              | Gramado                 | 1/141           | 7.694  | 8,43          | 26,8             | 9,00%     | 26/09/2019  | 15/05/2025 | IGP-M + | 15,0000%     | Mensal        |
| 17K0161325 | Vert Cia Sec.           | Ribeira-JSL             | 2/1             | 6.700  | 7,13          | 46,1             | 7,61%     | 19/09/2019  | 22/11/2027 | IPCA +  | 8,0638%      | Mensal        |
| 18L1179520 | Barigui Sec.            | LOG                     | 1/66            | 6.693  | 6,15          | 44,6             | 6,56%     | 17/09/2019  | 28/12/2028 | CDI +   | 1,3500%      | Mensal        |
| 19E0311712 | True Sec.               | JHSF                    | 1/182           | 5.000  | 5,32          | 77,4             | 5,67%     | 17/09/2019  | 29/05/2034 | IPCA +  | 6,4500%      | Mensal        |
| 19E0322333 | True Sec.               | JHSF                    | 1/181           | 5.000  | 5,05          | 83,2             | 5,39%     | 17/09/2019  | 29/05/2034 | CDI +   | 2,1500%      | Mensal        |
| 19I0330498 | Vert Cia Sec.           | You Inc.                | 13/2            | 5.000  | 5,02          | 21,0             | 5,36%     | 27/09/2019  | 27/09/2024 | CDI +   | 4,5000%      | Mensal        |
| 19I0329899 | Vert Cia Sec.           | You Inc.                | 13/1            | 5.000  | 5,02          | 20,1             | 5,36%     | 27/09/2019  | 27/09/2023 | CDI +   | 4,0000%      | Mensal        |
| 18C0842526 | Forte Sec.              | Gramado                 | 1/142           | 2.758  | 3,33          | 25,8             | 3,55%     | 08/11/2019  | 15/05/2025 | IGP-M + | 15,0000%     | Mensal        |
| 19B0177968 | Nova Securitização S.A. | RNI                     | 1/31            | 8.000  | 3,17          | 44,7             | 3,38%     | 16/09/2019  | 15/02/2029 | CDI +   | 1,7000%      | Mensal        |
| 18C0842519 | Forte Sec.              | Gramado                 | 1/140           | 2.180  | 2,65          | 26,8             | 2,83%     | 26/09/2019  | 15/05/2025 | IGP-M + | 15,0000%     | Mensal        |
| 18C0842527 | Forte Sec.              | Gramado                 | 1/143           | 2.328  | 2,33          | 31,2             | 2,48%     | 29/11/2019  | 15/05/2025 | IGP-M + | 15,0000%     | Mensal        |
| 17G0788003 | Ápice Sec.              | Tecnisa                 | 1/95            | 1.900  | 1,34          | 10,0             | 1,43%     | 11/10/2019  | 16/07/2021 | % CDI   | 140,0000%    | Trimestral    |
| 14C0072810 | RB Capital Sec.         | brMalls                 | 1/99            | 1      | 0,43          | 14,9             | 0,46%     | 01/10/2019  | 07/03/2029 | IPCA +  | 7,0400%      | Mensal        |
| 18C0797834 | Forte Sec.              | Gramado                 | 1/139           | 452    | 0,40          | 31,0             | 0,43%     | 29/11/2019  | 15/05/2025 | IGP-M + | 15,0000%     | Mensal        |
|            |                         |                         |                 |        | 95,9          |                  |           |             |            |         |              |               |

Portfólio

Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

O portfólio do XPCI é composto atualmente por CRIs de Crédito Corporativo, Residencial e Comercial e uma pequena parcela disponível em caixa. O portfólio está distribuído da seguinte forma:

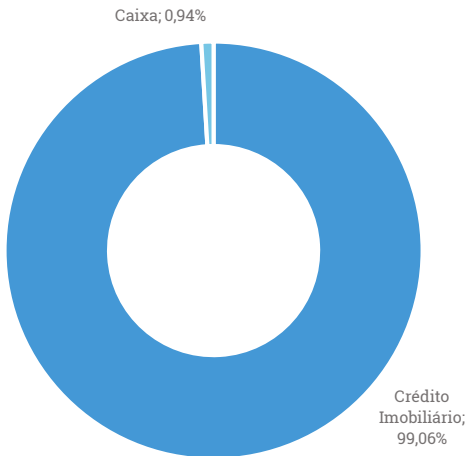
- Comercial: R\$ 61,80 milhões;
- Crédito Corporativo: R\$ 24,03 milhões;
- Residencial: R\$ 10,05 milhões;
- Caixa: R\$ 0,91 milhões.



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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 99,06% do Patrimônio Líquido alocado em Crédito Imobiliário e os outros 0,94% em caixa.

- Crédito Imobiliário: R\$ 95,88 milhões;
- Caixa: R\$ 0,91 milhões.

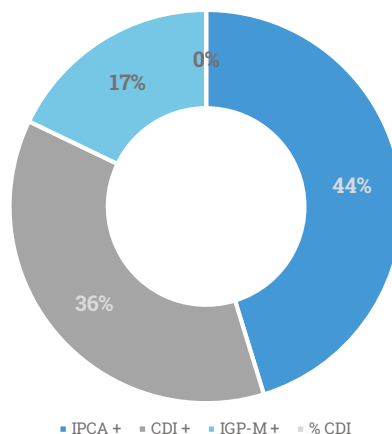


## Portfólio

### Indexadores (% dos CRIs)

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

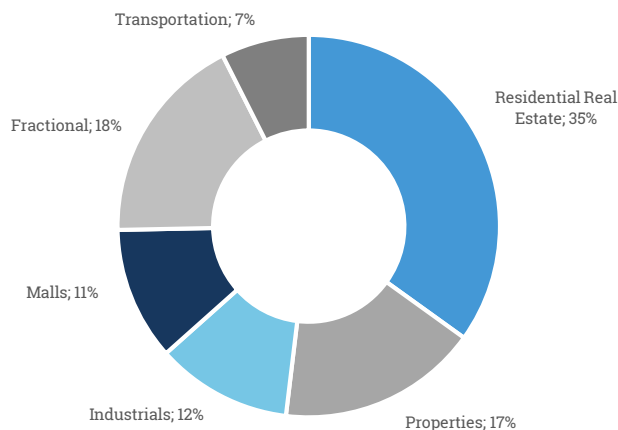
- IPCA+: R\$ 42,84 milhões;
- CDI+: R\$ 34,56 milhões;
- IGP-M+: R\$ 17,14 milhões;
- %CDI: R\$ 1,34 milhão.



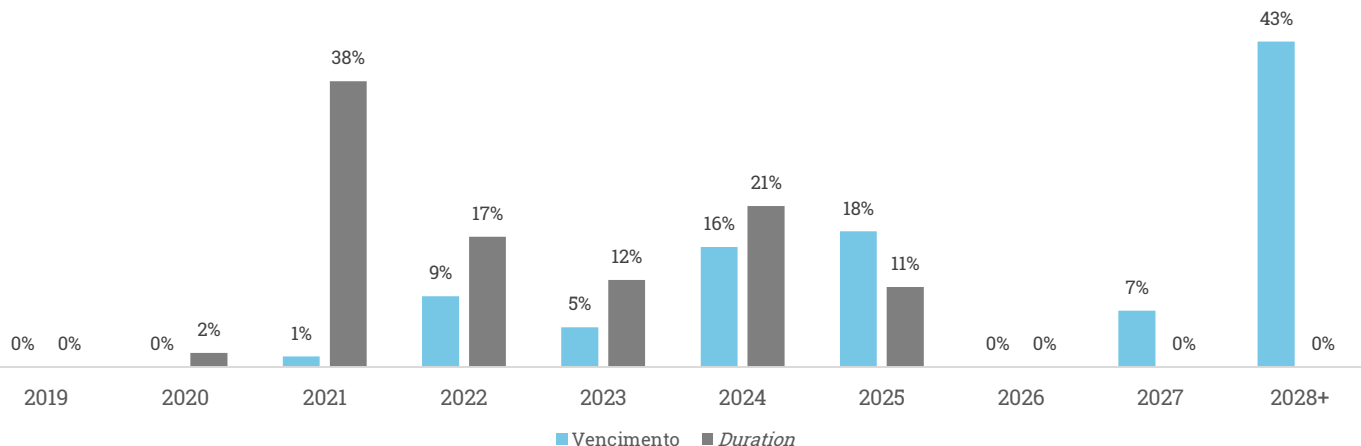
### Setores da Economia

O book de CRI é composto atualmente por CRIs de diversos setores da economia. A gestão do fundo está sempre em busca de diversificar o portfólio de CRI a fim de mitigar os [principais fatores de risco](#).

- Residential Real Estate: R\$ 33,49 milhões;
- Properties: R\$ 16,29 milhões;
- Industrials: R\$ 11,03 milhões;
- Malls: R\$ 10,80 milhões;
- Fractional: R\$ 17,14 milhões;
- Transportation: R\$ 7,13 milhões;



### Vencimento e *Duration* (% dos CI)



## Crédito Imobiliário (CI)

No mês de novembro, o Fundo adquiriu 5 ativos de crédito imobiliário, totalizando R\$ 7,2 milhões. O montante foi investido nos CRI 18C0797834 (R\$ 399,41 mil), 18C0842519 (R\$ 489,38 mil), 18C0842525 (R\$ 564,98 mil), 18C0842526 (R\$ 3,38 milhões) e 18C0842527 (R\$ 2,33 milhões), todos de risco WAM Gramado. O CRI 18C0842526 foi adquirido parcialmente no começo do mês, 08/11/2019, numa transação de R\$ 2,77 milhões. Enquanto que o restante foi adquirido na última semana do mês. Ainda no mês de novembro a gestão viu a oportunidade de alienar parcialmente as posições do Fundo nos CRI Pirelli (17I0181659) e RNI (19B0177968). O CRI Pirelli foi alienado parcialmente no começo do mês, gerando ao Fundo um ganho de capital de R\$ 8,18 mil. O CRI RNI, por sua vez, foi negociado em dois momentos, no começo e na última semana do mês.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito de cada ativo de crédito imobiliário adquirido no mês de novembro.

- (a) CRI WAM Gramado (18C0797834 / 18C0842519 / 18C0842525 / 18C0842526 / 18C0842527): o devedor do papel é uma empresa de alto nível de governança, finanças sólidas e líder no setor de multipropriedade imobiliária de 2ª residência no país. Tal modelo de negócio ainda é recente no Brasil e consiste na incorporação e desenvolvimento de um empreendimento. Cada quarto do empreendimento corresponde a uma unidade, que será dividida em diversas frações imobiliárias (cotas). Estas cotas são negociadas com diferentes clientes. Caso o quarto seja dividido em 48 frações imobiliárias, por exemplo, este poderá ter 48 donos diferentes. Assim, os coproprietários compartilham o direito de uso das frações imobiliárias. O ativo é resultado da securitização de recebíveis pela cessão fiduciária de contratos de compra e venda de frações imobiliárias já comercializadas, as quais serão cedidas para os pagamentos dos CRI. O empreendimento fica localizado na cidade de Gramado – RS em uma parceria do Grupo WAM com a Laghetto Hotéis, maior rede de hotéis da Serra Gaúcha. O ativo tem como garantias (I) a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e das vendas futuras do empreendimento, (II) a alienação fiduciária das quotas da SPE, (III) a garantia hipotecária do empreendimento, (IV) a fiança das pessoas jurídicas e físicas sócias diretas do empreendimento, (V) o Fundo de Obras e (VI) o Fundo de Reserva no valor de 3 vezes a primeira parcela de pagamento do CRI. O CRI WAM Gramado conta ainda com uma forte estrutura de *covenants*: (I) relação entre fluxo mensal recebido e prestação total da dívida mensal e (II) Valor Presente (VP) do fluxo futuro sobre o VP do saldo remanescente da dívida deve sempre ser maior do que 1,3 vezes.

Neste CRI, observamos uma excelente relação risco-retorno para o cliente. O compromisso de subscrição foi realizado no início de 2018 a uma taxa IGPM + 15 a.a. para o desenvolvimento do projeto. Desde então, os números do projeto e vendas se mostraram excelentes, inclusive com a obra adiantada em relação ao cronograma de projeto. Além disso, a curva de juros reais apresentou forte fechamento de taxas, de forma que a atratividade da remuneração se mostrou ainda mais interessante para o investidor.

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

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

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

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2.277 – 2º ANDAR – CONJUNTO 202 – JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

OUIDORIA VÓRTX DTVM: 0800-887-0456

