

XP Recebíveis FII

Novembro de 2016



Objetivo do Fundo

O XP Recebíveis FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos na aquisição de créditos privados com lastro imobiliário, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias.

Informações Gerais

Início do Fundo:

16/11/2011

Patrimônio Líquido Atual:

116.144.092

CNPJ:

13.811.400/0001-29

Código BOVESPA:

XPGA11

ISIN:

BRXPGACTF005

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Taxa de Administração:

1,10% a.a.

Taxa de Performance:

20% sobre o retorno acima do Benchmark

Benchmark

NTN-B com prazo de vencimento próx. de 6 anos

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.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII TVM Gestão Ativa - TVM

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: ri@xpgestao.com.br ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site** <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Destaques

Neste mês, o Fundo adquiriu o seguinte certificado de recebíveis imobiliários (CRI) comercializado no mercado secundário:

(a) Saneatins (14J0513662) / Volume: R\$ 1,02 milhão / Taxa: CDI + 1,10% a.a.

Para maiores informações sobre os CRIs da carteira de investimentos do Fundo, consultar páginas 04 e 05 do presente relatório.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,98 por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 14/12/16 para os detentores de cotas do Fundo em 30/11/16.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

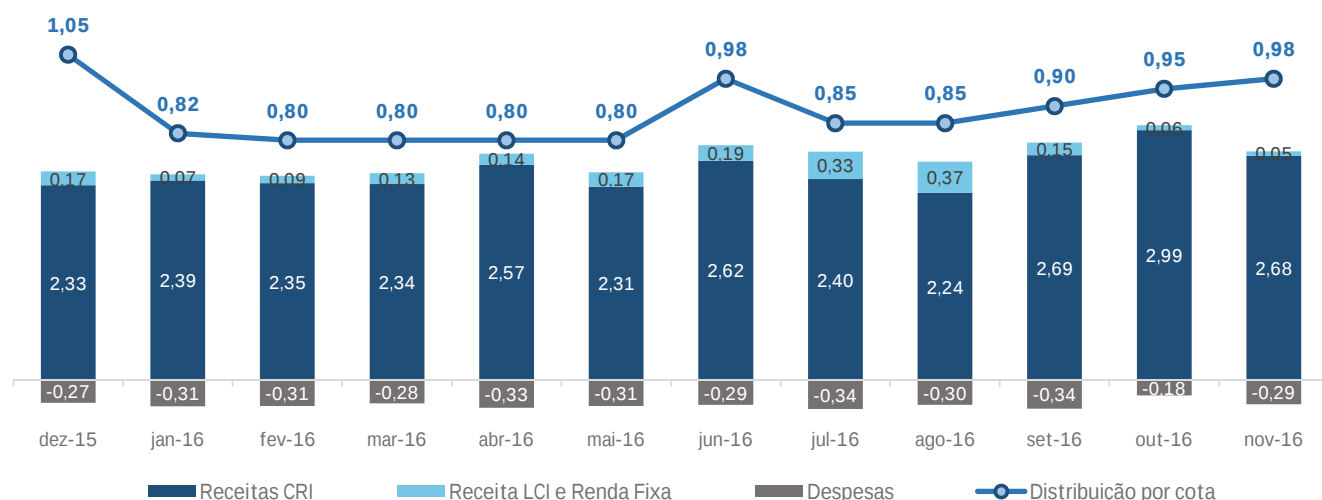
Fluxo Financeiro	nov-16	2016	12 meses
Receitas¹	1.099.221	11.791.861	12.793.894
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	1.078.017	11.084.951	12.020.630
Receita LCI e Renda Fixa	21.203	706.910	773.264
Despesas²	-115.022	-1.316.679	-1.310.575
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-115.022	-1.316.679	-1.310.575
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	984.199	10.475.181	11.483.319
Rendimento distribuído	1.029.954	10.015.773	10.089.341
Distribuição média por cota	0,98	0,87	0,88

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

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

Fonte: XPG

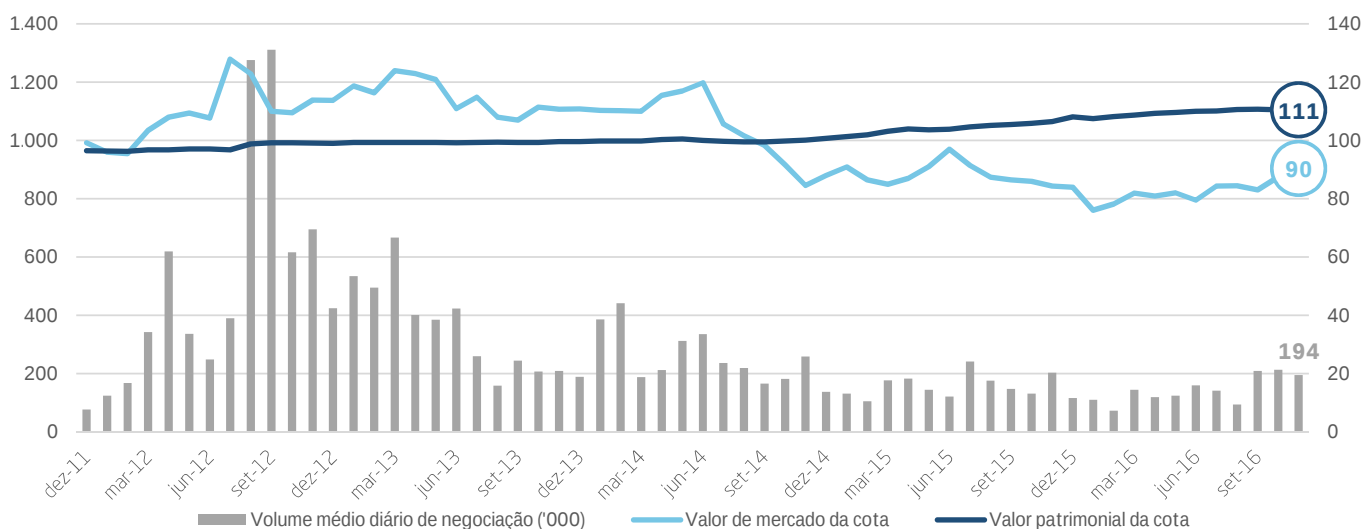
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.
Fonte: XPG

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Fonte: BM&FBOVESPA

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPGA11. Ocorreram 52.598 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 4,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 194 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 90,38 por cota.

XP Recebíveis FII	nov-16	2016	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	4.384.028	32.933.747	34.143.983
Número de Negócios	52.598	402.571	416.396
Giro (% do total de cotas)	5,0%	38,4%	39,7%
Valor de mercado			87.230.759
Quantidade de cotas			1.050.973

Fonte: BM&FBOVESPA

Rentabilidade

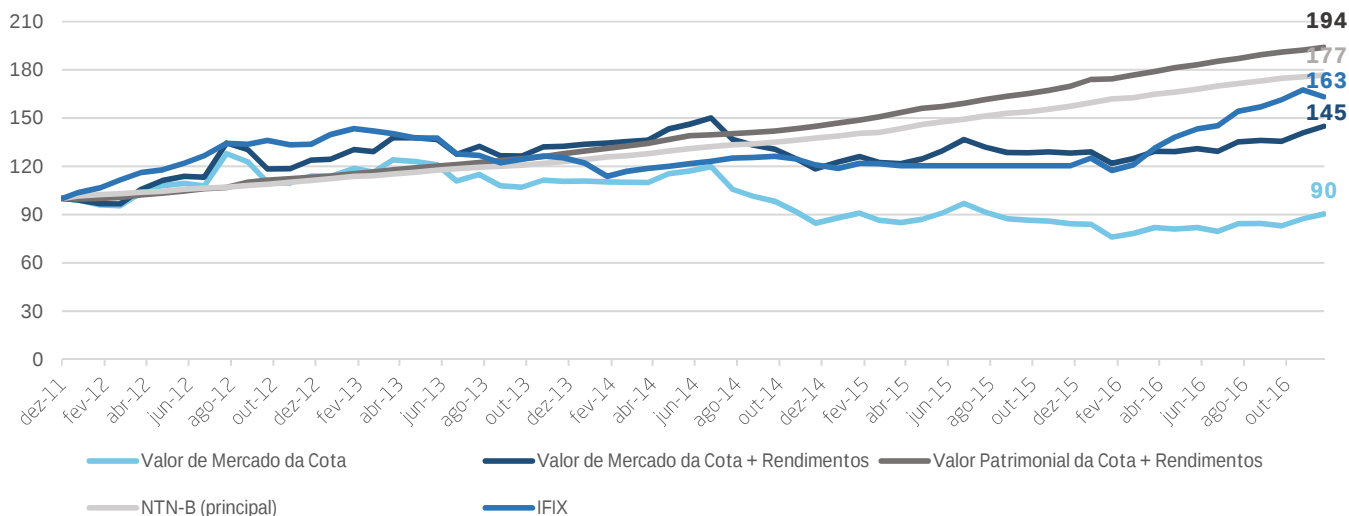
A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o *Benchmark* do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 6 anos. É feita também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBOvespa (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Recebíveis FII	nov-16 ⁴	2016 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido	116.144.092	115.084.627	115.084.627
Valor Patrimonial da Cota	110,51	109,63	109,50
Valor Mercado da Cota	90,38	82,58	82,70
Ganho de capital bruto	4,45%	21,04%	22,04%
TIR Bruta (% a.a.)⁷	9,88%	22,38%	21,16%
Retorno Total Bruto	5,53%	35,53%	38,34%
NTN-B (principal)⁸	0,72%	12,47%	14,53%
IFIX	-2,59%	30,39%	35,58%
Diferença vs NTN-B (princ.)	4,82%	23,06%	23,81%
Diferença vs IFIX	8,12%	5,14%	2,76%

⁴Valor de fechamento. ⁵Média do período. ⁶Média do período. ⁷Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-16", "2016" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2015 e 30 de novembro de 2015, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2016. ⁸NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2022. Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XPG

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:

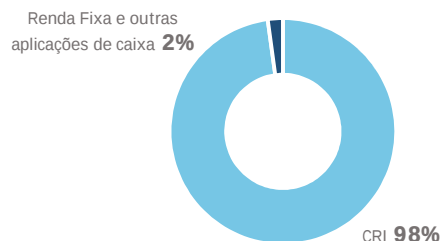


⁹Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. ¹⁰Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente de assimetrias na precificação das garantias vinculadas aos CRIs, foi incluído o "Valor Patrimonial da Cota + Rendimento" no comparativo de rentabilidade.

Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / XPG

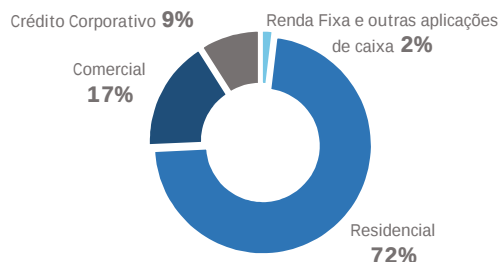
Portfolio

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



Fonte: XPG

Investimento alvo (% de Ativos)



Fonte: XPG

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Foi identificado uma oportunidade interessante para o Fundo ao adquirir o CRI Saneatins (14J0513662). A ODB Ambiental soltou fato relevante comunicando seu interesse em realizar a recompra da totalidade dos CRIs emitidos pela companhia que securitizou o papel. A liquidação financeira deve acontecer até o final do ano, desta forma, esse papel dará uma boa rentabilidade para o Fundo com um curto prazo.

Abaixo, evidencia-se o *status* de CRIs com histórico recente de eventos que podem influenciar o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título:

(a) CRI Harte (14B0058368): As conversas com interessados em adquirir o edifício evoluíram e se espera ter uma proposta firme em breve. Mesmo mostrando evoluções na comercialização do imóvel, não será descartado a ideia de locar o imóvel conforme mencionando no último relatório. Apenas para relembrar, no último relatório foi informado o interesse de um locatário (monousuário) em ocupar 100% do imóvel. Mesmo que a intenção dos detentores do CRI seja prioritariamente vender o Imóvel, seria positivo para o Fundo locar o mesmo, uma vez que, posteriormente a locação, facilitaria a venda do edifício e o Fundo não teria despesas recorrentes com o imóvel. Qualquer evolução ou atualização deste CRI, o mercado será atualizado por meio deste canal.

(b) CRI Cameron (12L0033177): Com os recursos do CRI super sênior, as obras foram retomadas e estão 97,28% concluídas na data base novembro de 16. As obras não foram concluídas, por existirem pendências importantes para a emissão do habite-se, como por exemplo, conclusão da instalação de 1 (um) dos 6 (seis) elevadores da obra e liberação de uso pela fabricante de elevadores, sendo que apenas 2 (dois) dos 6 (seis) elevadores obtiveram autorização de uso pela fabricante. Tais detalhes foram apontados na visita in loco no dia 18 de novembro pela área de engenharia da XP Gestão.

(c) CRI Torp (12H0000804): A equipe de Gestão trabalha na comercialização da área e em paralelo acompanha o processo de aprovação do loteamento juntamente com os sócios do empreendimento. Há a expectativa de aprovação do loteamento até o final junho de 2017 para o posterior lançamento. Tendo em vista que o projeto está localizado na cidade de Ribeirão Preto, os recentes acontecimentos com a prefeitura da cidade, dificultaram o processo de aprovação. A equipe da XP Gestão está trabalhando com as partes envolvidas (cedente, emissor) para chegar em uma solução.

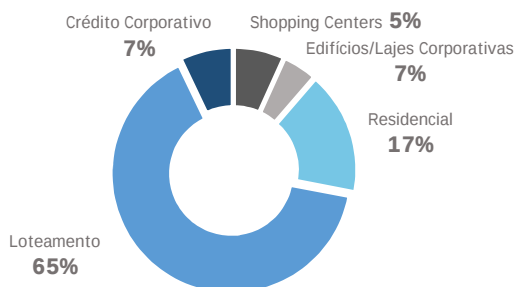
(d) CRI Urbplan (11L0005713): O valor atual total dos créditos cedidos da carteira de créditos deste CRI é superior ao saldo das obrigações pecuniárias do CRI (valor "na curva" das cotas sêniores e mezanino).

(e) CRI Odebrecht (13J0024983): Dando continuidade na atualização do processo, houve duas assembleias (10/11 e 23/11) e na última foi deliberado o reperfilamento da dívida com a inclusão da garantia. O acordo está condicionado ao registro dos contratos até o final do mês. Caso os mesmos não ocorram, a O'R deverá pagar a PMT do dia 11/10/2016, que está suspensa por conta da negociação, em dois dias úteis, e as regras e termos do acordo voltam a seguir o TS (Termos de Securitização) vigente.

Os demais CRIs que compõem a carteira do Fundo não tiveram evoluções relevantes.

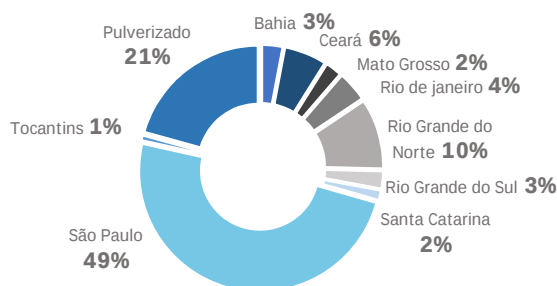
Por fim, a XP Gestão permanece na análise de oportunidades de aquisições de novos ativos e eventual giro de carteira.

Lastró (% dos CRIs)



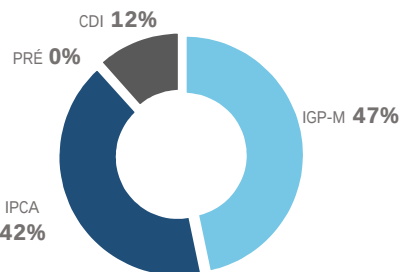
Fonte: XPG

Distribuição Regional (% dos CRIs)



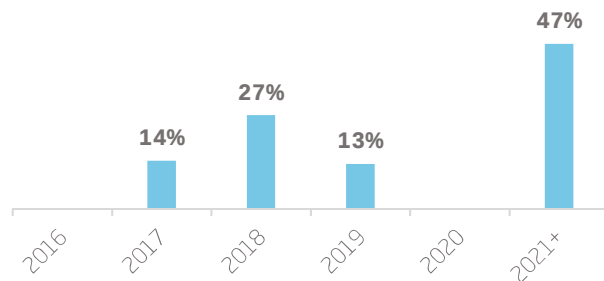
Fonte: XPG

Indexador (% dos CRIs)



Fonte: XPG

Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XPG

Composição da carteira

Código	Emissor	Emissão	Série	Qtde.	Investimento	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquis.	Periodicidade
11F0031266	Gaia	5ª	4ª	5	2.215.973	1,9%	29/12/2011	15/02/2019	IPCA	10,00%	Mensal
11F0039677	Brazilian Securities	1ª	242ª	833	158.822	0,1%	23/01/2013	13/04/2031	PRÉ	11,80%	Mensal
11F0042226	Gaia	4ª	30ª	11	2.422.073	2,1%	29/12/2011	11/10/2021	IGP-M	11,50%	Mensal
11L0005713	Habitasec	2ª	4ª	27	10.345.662	8,8%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA	12,00%	Mensal
12B0035151	Gaia	5ª	13ª	10	2.056.958	1,7%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035289	Gaia	5ª	14ª	10	1.748.260	1,5%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035313	Gaia	5ª	15ª	10	1.630.430	1,4%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035480	Gaia	5ª	16ª	10	1.882.026	1,6%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035531	Gaia	5ª	17ª	10	2.012.876	1,7%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035534	Gaia	5ª	18ª	10	1.480.614	1,3%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA	11,00%	Mensal
12E0013069	Gaia	5ª	21ª	9	1.497.005	1,3%	23/11/2012	20/08/2021	IGP-M	9,50%	Mensal
12E0031990	Habitasec	1ª	9ª	12	5.075.873	4,3%	31/05/2012	28/05/2022	IGP-M	11,00%	Mensal
12E0035783	Gaia	5ª	29ª	31	6.728.664	5,7%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA	10,00%	Mensal
12L0033177	Cibrasec	2ª	188ª	17	5.897.966	5,0%	16/01/2013	28/12/2019	IGP-M	9,00%	Mensal
13A0003720	Isec	1ª	1ª	10	1.766.934	1,5%	07/01/2013	07/01/2019	IGP-M	11,50%	Mensal
13A0008892	Isec	1ª	2ª	33	3.000.442	2,5%	15/01/2013	07/01/2019	IGP-M	9,70%	Mensal
13B0006454	Isec	2ª	1ª	30	6.902.196	5,9%	15/02/2013	07/02/2023	IGP-M	9,50%	Mensal
13B0036124	Habitasec	1ª	21ª	19	3.553.477	3,0%	19/03/2013	15/05/2021	IGP-M	10,30%	Mensal
13E0042787	Isec	1ª	3ª	49	9.686.140	8,2%	24/05/2013	07/06/2019	IGP-M	9,20%	Mensal
13H0041115	Brazilian Securities	1ª	319ª	5	5.678.068	4,8%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA	9,25%	Mensal
13J0024983	Brazilian Securities	1ª	330ª	3	804.659	0,7%	11/10/2013	11/10/2018	CDI	113,50%	Semestral
13K0111771	RB Capital	1ª	95ª	4	1.791.053	1,5%	21/10/2016	15/10/2029	IPCA	7,73%	Mensal
13L0049128	Isec	1ª	6ª	10	1.747.103	1,5%	10/01/2014	07/12/2018	CDI	2,80%	Mensal
14J0513662	RB Capital	1ª	112ª	3	1.020.464	0,9%	28/11/2016	17/10/2018	CDI	1,10%	Semestral
14K0050601	Isec	3ª	3ª	15	5.067.633	4,3%	08/04/2014	05/11/2019	CDI	3,00%	Mensal
15H0698161	SCCI	1ª	16ª	3	2.983.676	2,5%	09/09/2015	05/09/2019	CDI	5,00%	Mensal
15H0698669	Habitasec	1ª	58ª	10	2.850.432	2,4%	13/10/2015	14/08/2025	IPCA	11,50%	Mensal
16C0207926	APICE	1ª	75ª	2.000	2.004.268	1,7%	28/09/2016	26/03/2018	CDI	1,80%	Mensal
16F0132354	Cibrasec	2ª	269ª	10	1.051.032	0,9%	25/07/2016	17/12/2017	IPCA	16,00%	Mensal
12H0000804	Gaia	5ª	33ª	8	15.217.836	12,9%	06/08/2012	20/11/2019	IGP-M	11,50%	Anual
14B0058368	Polo	1ª	20ª	17	7.459.462	6,3%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA	12,00%	Mensal

Fonte: XPG

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 PODERÃO 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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. CNPJ/MF nº 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 - SALA 601 - A1 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA XP CCTVM Ltda: 0800-722-3710

