

XP Recebíveis FII

Janeiro de 2017



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:

115.898.039

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

O CRI Saneatins (14J0513662) que havia sido adquirido pelo Fundo no final de novembro de 2016, foi recomprado pelo emissor em 12 de janeiro de 2017, gerando uma rentabilidade de IPCA + 15% a.a. A boa rentabilidade do papel ocorreu em função do pagamento do prêmio de 0,5% previsto no Termo de Securitização do CRI em caso de recompra.

Ademais, houve uma redução atípica na distribuição de rendimentos no mês atual em virtude da deflação ocorrida no IGP-M no mês novembro de 2016 (-0,030%), utilizado como índice de correção para os CRI atrelados ao IGP-M com defasagem de dois meses. Tendo em vista que 45% da carteira do Fundo é composta por CRI atrelados ao IGP-M, o impacto da deflação foi expressivo.

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\$ 0,80 por cota comunicada no último dia útil do mês de janeiro será realizada em 14/02/17 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/17.

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.

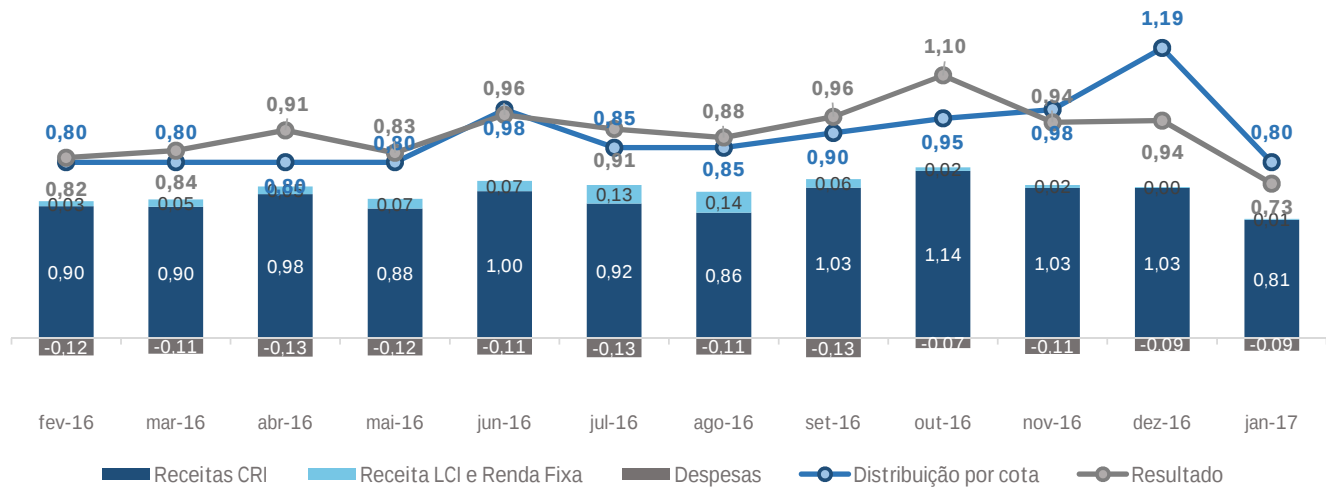
Fluxo Financeiro	jan-17	2017	12 meses
Receitas¹	854.763	854.763	12.740.372
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	849.492	849.492	12.053.351
Receita LCI e Renda Fixa	5.271	5.271	687.021
Despesas²	-90.542	-90.542	-1.374.181
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-90.542	-90.542	-1.374.181
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	764.221	764.221	11.366.191
Rendimento distribuído	840.778	840.778	11.245.411
Distribuição média por cota	0,80	0,80	0,89

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

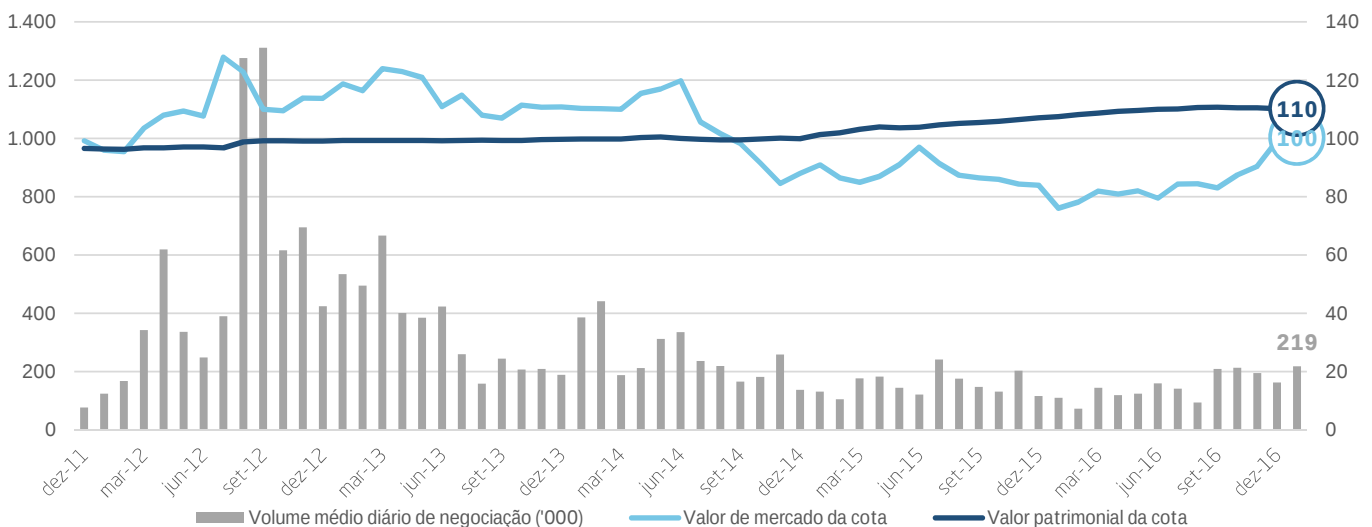
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 48.271 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 4,8 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 219 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 100,40 por cota.

XP Recebíveis FII	jan-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	4.810.353	4.810.353	39.112.469
Número de Negócios	48.271	48.271	461.515
Giro (% do total de cotas)	4,6%	4,6%	44,1%
Valor de mercado			105.517.689
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.

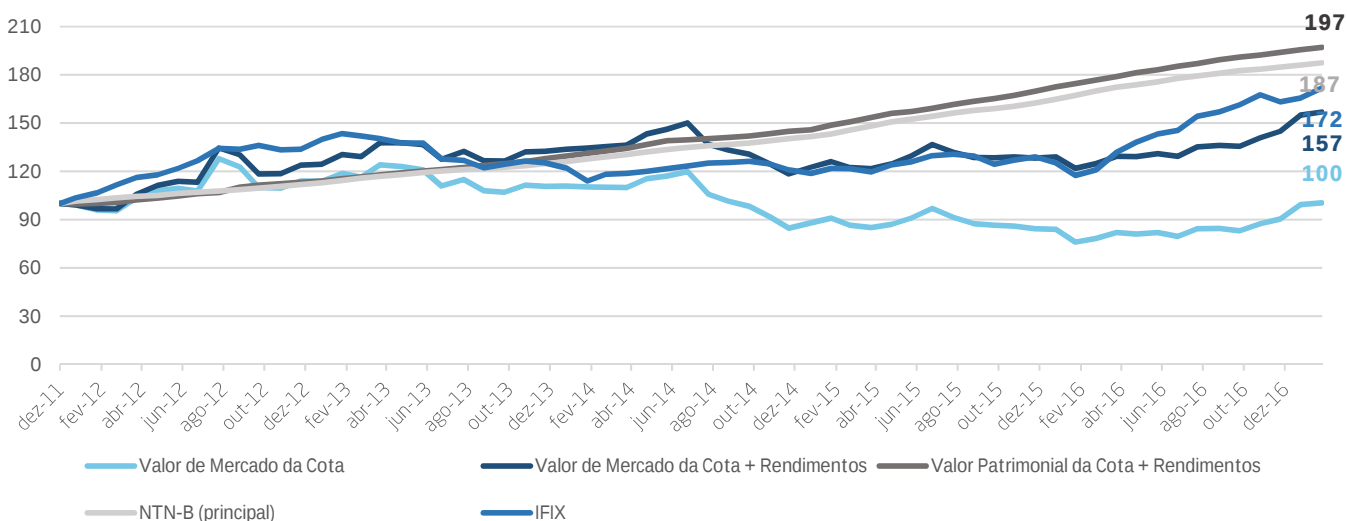
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o *Benchmark* do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma 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	jan-17 ⁴	2017 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido	115.898.039	115.898.039	115.506.030
Valor Patrimonial da Cota	110,28	110,28	109,90
Valor Mercado da Cota	100,40	100,40	86,00
Ganho de capital bruto	2,33%	2,33%	50,10%
TIR Bruta (% a.a.)⁷	11,55%	30,06%	49,01%
Retorno Total Bruto	3,13%	3,13%	69,22%
NTN-B (principal)⁸	0,81%	0,81%	13,96%
IFIX	3,76%	3,76%	46,24%
Diferença vs NTN-B (princ.)	2,32%	2,32%	55,25%
Diferença vs IFIX	-0,63%	-0,63%	22,98%

⁴ Valor de fechamento ⁵ Média do período ⁶ Média do período ⁷ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-17", "2017" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 2 de janeiro de 2017 e 1 de fevereiro de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2017. ⁸ NTN-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:

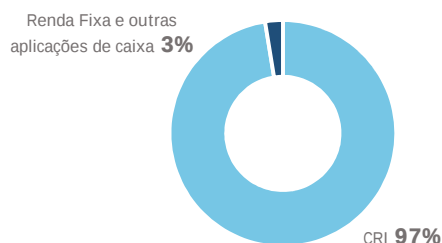


⁹ Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. ¹⁰ Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente 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

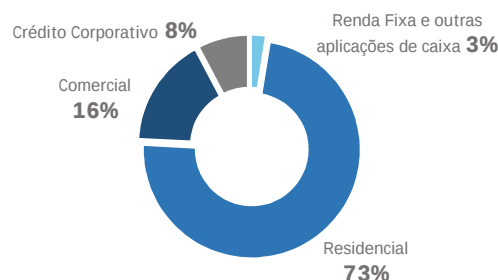
Portfolio

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



Fonte: XPG

Investimento alvo (% de Ativos)



Fonte: XPG

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

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): Conforme informado nos últimos relatórios, as conversas com interessados em adquirir o edifício por completo continuam vigentes. Não está descartada a hipótese de locação do Imóvel conforme mencionando nos últimos relatórios, no entanto, é mais provável que ocorra a venda do edifício. Mesmo que a intenção majoritária 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 99% concluídas na data base janeiro de 2016. As obras ainda não foram finalizadas e após visita in loco realizada no dia 30/01 pela equipe de engenharia da XP Gestão, as pendências com os elevadores e outros itens de acabamento não evoluíram da forma esperada. Tendo em vista a não evolução dessas pendências, foi convocada uma assembleia pelos titulares dos CRI a ser realizada em 15 de fevereiro, para que seja deliberado os próximos para a conclusão das obras e eventuais medidas contra o devedor.

(c) CRI Torp (12H0000804): Não houve evolução no mês atual, no entanto 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 prefeita 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.

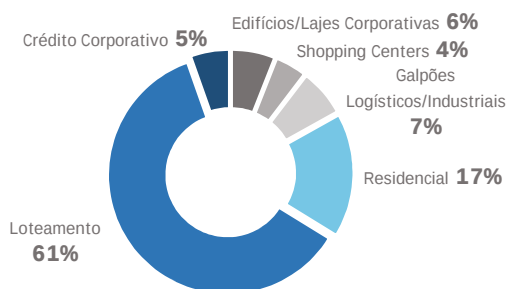
(d) CRI Urbplan (11L0005713): O valor atual total dos créditos cedidos da carteira de créditos deste CRI é superior ao saldo das obrigações pecuniárias do CRI (valor "na curva" das cotas sêniores e mezanino), sendo R\$ 47,6MM Vs R\$ 36,4MM.

(e) CRI Odebrecht (13J0024983): Foi concluído o reperfilamento do CRI que ficou com as seguintes características: (i) inclusão de AF de fração ideal de parte do terreno do projeto "Parque da Cidade", (ii) aumento de taxa, passado para 115% do DI e (iii) vencimento do papel em Out/2019, com PMTs semestrais nos meses de Abril e Outubro até a data do vencimento.

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

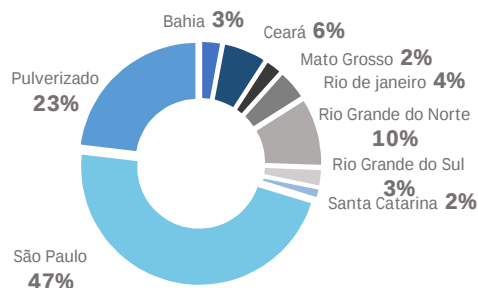
Por fim, a XP Gestão permanece na análise de oportunidades de aquisições de novos ativos e eventual giro de carteira.

Lastró (% dos CRIs)



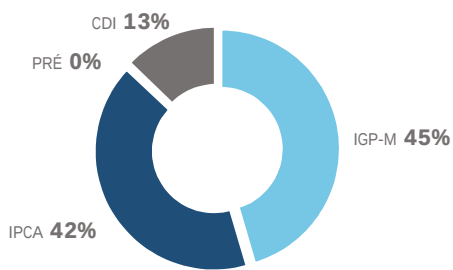
Fonte: XPG

Distribuição Regional (% dos CRIs)



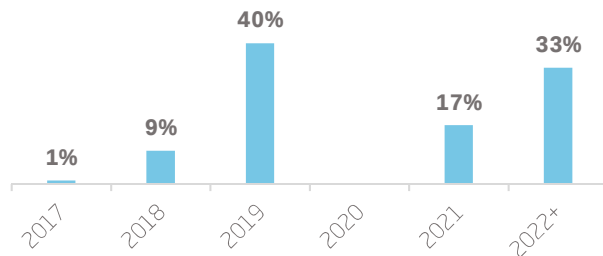
Fonte: XPG

Indexador (% dos CRIs)



Fonte: XPG

Vencimento (% dos CRIs)



Fonte: XPG

Composição da carteira

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	Investimento	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade
11F0031266	Gaia	GSP	5ª	4ª	5	2.062.906	1,8%	29/12/2011	15/02/2019	IPCA	10,00%	Mensal
11F0039677	Brazilian Sec.	Pulverizado	1ª	242ª	833	142.321	0,1%	23/01/2013	13/04/2031	PRÉ	11,80%	Mensal
11F0042226	Gaia	Brookfield	4ª	30ª	11	2.490.026	2,2%	29/12/2011	11/10/2021	IGP-M	11,50%	Mensal
11L0005713	Habitasec	Urbplan	2ª	4ª	27	10.317.715	9,1%	14/03/2012	15/04/2023	IPCA	15,00%	Mensal
12B0035151	Gaia	GSP	5ª	13ª	10	1.973.452	1,7%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035289	Gaia	GSP	5ª	14ª	10	1.687.106	1,5%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035313	Gaia	GSP	5ª	15ª	10	1.553.275	1,4%	29/02/2012	28/10/2021	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035480	Gaia	GSP	5ª	16ª	10	1.794.280	1,6%	29/02/2012	28/01/2022	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035531	Gaia	GSP	5ª	17ª	10	1.923.830	1,7%	29/02/2012	28/12/2021	IPCA	11,00%	Mensal
12B0035534	Gaia	GSP	5ª	18ª	10	1.419.711	1,2%	29/02/2012	28/02/2022	IPCA	11,00%	Mensal
12E0013069	Gaia	Cipasa	5ª	21ª	9	1.440.579	1,3%	23/11/2012	20/08/2021	IGP-M	9,50%	Mensal
12E0031990	Habitasec	Aloes	1ª	9ª	12	4.969.569	4,4%	31/05/2012	28/05/2022	IGP-M	12,04%	Mensal
12E0035783	Gaia	GSP	5ª	29ª	31	6.493.541	5,7%	22/06/2012	25/10/2021	IPCA	10,00%	Mensal
12L0033177	Cibrasac	Cameron	2ª	188ª	17	5.983.981	5,3%	16/01/2013	28/12/2019	IGP-M	11,00%	Mensal
13A0003720	Isec	BIB	1ª	1ª	10	1.653.299	1,5%	07/01/2013	07/01/2019	IGP-M	11,50%	Mensal
13A0008892	Isec	CNL	1ª	2ª	33	2.800.673	2,5%	15/01/2013	07/01/2019	IGP-M	9,70%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2ª	1ª	30	6.717.136	5,9%	15/02/2013	07/02/2023	IGP-M	9,50%	Mensal
13B0036124	Habitasec	Campos Belos	1ª	21ª	19	3.396.607	3,0%	19/03/2013	15/05/2021	IGP-M	10,30%	Mensal
13E0042787	Isec	Ecomax	1ª	3ª	49	9.288.871	8,2%	24/05/2013	07/06/2019	IGP-M	9,20%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1ª	319ª	5	5.634.095	4,9%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA	9,25%	Mensal
13J0024983	Brazilian Sec.	Odebrecht	1ª	330ª	3	828.863	0,7%	11/10/2013	11/10/2018	CDI	115,00%	Semestral
13K0111771	RB Capital	Lojas Renner	1ª	95ª	4	1.785.248	1,6%	21/10/2016	15/10/2029	IPCA	7,73%	Mensal
13L0049128	Isec	Vitacon	1ª	6ª	10	1.038.005	0,9%	10/01/2014	07/12/2018	CDI	2,80%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3ª	3ª	15	5.072.489	4,5%	28/11/2016	05/11/2019	CDI	3,00%	Mensal
15H0698161	SCCI	NEX	1ª	16ª	3	2.935.807	2,6%	08/04/2014	05/09/2019	CDI	5,00%	Mensal
15H0698669	Habitasec	BRDU	1ª	58ª	10	2.831.939	2,5%	09/09/2015	14/08/2025	IPCA	11,50%	Mensal
16C0207926	Ápice Sec.	MRV	1ª	75ª	2.000	2.005.003	1,8%	13/10/2015	26/03/2018	CDI	1,80%	Mensal
16F0132354	Cibrasac	Cameron	2ª	269ª	10	1.033.175	0,9%	28/09/2016	17/12/2017	IPCA	16,00%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1ª	379ª	1.000	1.012.029	0,9%	25/07/2016	17/12/2019	CDI	0,70%	Trimestral
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1ª	82ª	1.700	1.700.895	1,5%	06/08/2012	30/12/2019	CDI	1,15%	Mensal
12H0000804	Gaia	Torp	5ª	33ª	7	13.043.163	11,5%	29/12/2016	20/11/2019	IGP-M	11,50%	Anual
14B0058368	Polo	Harte	1ª	20ª	16	6.857.767	6,0%	29/12/2016	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 CLAUSULAS 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 PERMITINDO 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

