



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\$ 96.912.323,30

Quantidade de Cotas:

1.000.000

ISIN:

BRXPCIR01M14

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:

48 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

É com imensa satisfação que divulgamos a primeira carta mensal do XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11). A equipe de gestão está totalmente focada na alocação dos recursos captados, procurando ativos com ótima relação de risco-retorno, com profunda análise de crédito dos devedores e/ou recebíveis, estruturas de garantias e mecanismos de mitigação de riscos dos papéis. A gestão buscará manter um portfólio diversificado e balanceado entre diversos devedores e setores da economia, aliando a 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.

O Fundo iniciou suas atividades no dia 12 de setembro e, em menos de 20 dias, alocou 73% do PL em 11 CRIs de boa relação risco-retorno segundo a visão da gestão, reforçando que o foco da XP Vista está na eficiência da alocação dos R\$ 100mm captados.

Ainda que a alocação do caixa do Fundo tenha sido, consideravelmente, mais célere do que a prevista no estudo de viabilidade da oferta, a gestora seguirá com a isenção da taxa de gestão nos três primeiros meses do Fundo, melhorando ainda mais a rentabilidade para o investidor. Já existem diversas operações no *pipeline* para alocar o caixa remanescente, e adicionalmente o gestor poderá aproveitar 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\$ 533,7 mil de rendimentos em CRIs e R\$ 107,7 mil de juros oriundos da aplicação financeira do caixa. As despesas somaram R\$ 14,9 mil, de forma que o resultado líquido do Fundo no regime de caixa foi de R\$ 626,5 mil, ou ainda, R\$ 0,6265/cota. Com o objetivo de suavizar a curva de distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas dentro do semestre, optamos por distribuir menos rendimentos em comparação com os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo, neste sentido a distribuição foi de R\$ 370,0 mil, perfazendo 0,37/cota.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,37 por cota comunicada no último dia útil do mês de Setembro será realizada em 14/10/2019 para os detentores de cotas do Fundo em 30/09/2019. No mês foi distribuído montante próximo a 59,1% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Optamos 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 representa aproximadamente 148% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 174% do CDI se consideramos um *gross up* de 15% de impostos.

Fluxo Financeiro	set/19	2019	12 meses
Receitas¹	641.371	641.371	641.371
Receitas CRI	533.668	533.668	533.668
Receita LCI e Renda Fixa	107.703	107.703	107.703
Despesas²	-14.885	-14.885	-14.885
Despesas Operacionais	-14.885	-14.885	-14.885
Reserva de contingência	0,00	0,00	0,00
Resultado	626.486	626.486	626.486
Rendimento distribuído	370.000	370.000	370.000
Distribuição média por cota	0,37	0,37	0,37

(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

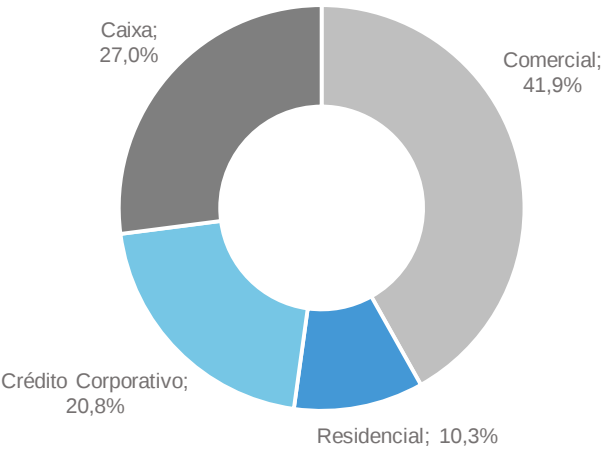
Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss	Periodicidade
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2	306	10.000	10,35	99,4	14,54%	13/09/2019	15/03/2034	CDI +	1,1000%	Semestral
19B0177968	Nova Securitização S.A.	RNI	1	31	10.400	10,12	46,0	14,22%	16/09/2019	15/02/2029	CDI +	1,7000%	Mensal
18C0842525	Forte Sec.	WAM Gramado	1	141	7.694	8,08	27,6	11,35%	26/09/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
17K0161325	Vert Cia Sec.	Ribeira-JSL	2	1	6.700	7,21	47,2	10,13%	19/09/2019	22/11/2027	IPCA +	8,0638%	Mensal
17I0181659	Ápice Sec.	Pirelli	1	106	6.000	6,43	68,1	9,04%	25/09/2019	20/10/2032	IPCA +	6,5917%	Mensal
18L1179520	Barigui Sec.	LOG CP	1	66	6.693	6,34	45,2	8,91%	17/09/2019	28/12/2028	CDI +	1,3500%	Mensal
19E0311712	True Sec.	JHSF	1	182	5.000	5,36	78,1	7,53%	17/09/2019	29/05/2034	IPCA +	6,4500%	Mensal
19E0322333	True Sec.	JHSF	1	181	5.000	5,07	82,2	7,13%	17/09/2019	29/05/2034	CDI +	2,1500%	Mensal
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	1	5.000	5,00	21,9	7,03%	27/09/2019	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13	2	5.000	5,00	22,8	7,03%	27/09/2019	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal
18C0842519	Forte Sec.	WAM Gramado	1	140	2.180	2,20	27,6	3,09%	26/09/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal
							71,2						

Portfólio

Investimento ativo-objeto (% de Ativos)

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

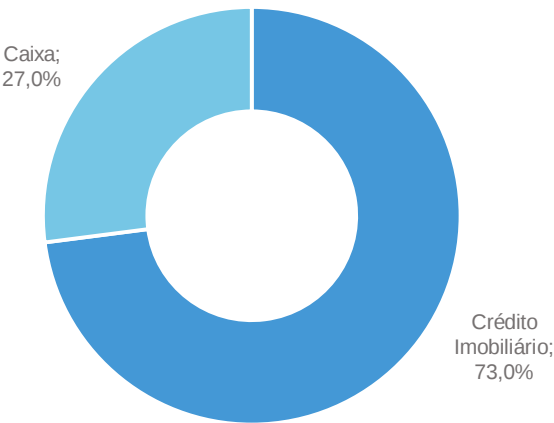
- Crédito Corporativo: R\$ 20,11 milhões;
- Residencial: R\$ 10,00 milhões;
- Comercial: R\$ 40,53 milhões;
- Caixa: R\$ 26,19 milhões.



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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 73% do Patrimônio Líquido alocado em Crédito Imobiliário e os outros 27% em caixa. Na data de divulgação desta carta mensal, o Fundo já está com mais de 80% do PL alocado em CRIs e a expectativa é que na próxima carta mensal o Fundo, esse percentual suba para 100%.

- Crédito Imobiliário: R\$ 70,65 milhões;
- Caixa: R\$ 26,19 milhões.

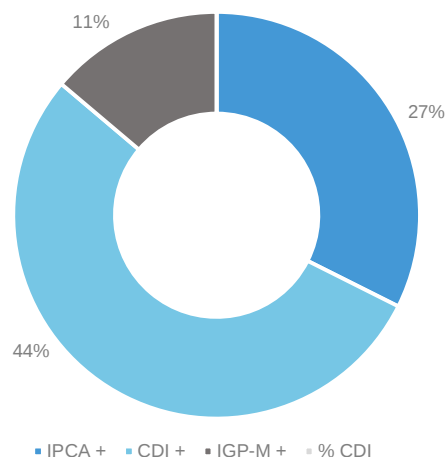


Portfólio

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+. Esta diversificação é importante para reduzir os possíveis impactos de mudanças na conjuntura econômica brasileira.

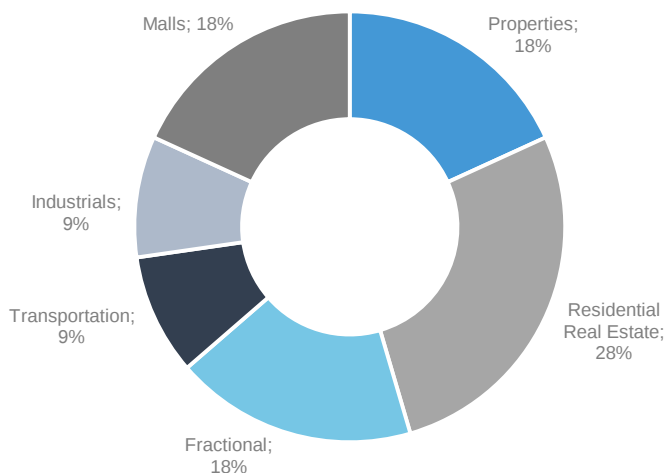
- IPCA+: R\$ 18,94 milhões;
- CDI+: R\$ 41,43 milhões;
- IGP-M+: R\$ 10,28 milhões;
- % CDI: R\$ 0.



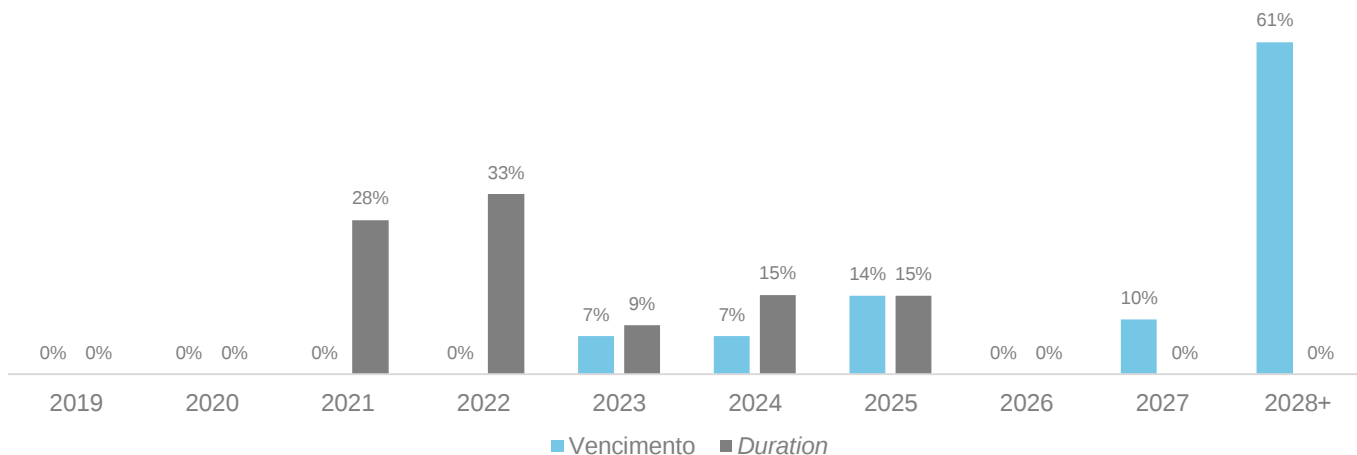
Setores da Economia

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\$ 20,07 milhões;
- Properties: R\$ 16,31 milhões;
- Malls: R\$ 10,38 milhões;
- Fractional: R\$ 10,28 milhões;
- Transportation: R\$ 7,17 milhões;
- Industrials: R\$ 6,44 milhões.



Vencimento e Duration (% dos CI)



Crédito Imobiliário (CI)

No mês de Setembro, o Fundo adquiriu 11 ativos de crédito imobiliário, totalizando R\$ 71,2 milhões. Deste montante foram investidos R\$ 10,35 milhões no CRI 19C0240554 de risco São Carlos, R\$ 10,12 milhões no CRI 19B0177968 de risco RNI, R\$ 7,21 milhões no CRI 17K0161325 de risco Ribeira-JSL, R\$ 6,43 milhões no CRI 17I0181659 de risco Pirelli, R\$ 6,34 milhões no CRI 18L1179520 de risco LOG CP, além de R\$ 5,36 e R\$ 5,07 milhões nos CRI 19E0311712 e 19E0322333, respectivamente, ambos com risco JHSF e, por fim, R\$ 2,20 e R\$ R\$8,08 milhões nos CRI 18C0842519 e 18C0842525, respectivamente no risco WAM Gramado.

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

- (a) CRI São São Carlos (19C0240554): o ativo, na visão da gestão, apresenta uma boa relação risco-retorno com boa qualidade de crédito. A emissão conta com garantia de alienação fiduciária do imóvel (LTV = 59%) e aval da SCSA (devedora).
- (b) CRI RNI (19B0177968): O investimento de R\$ 10,12 milhões foi realizado pelo XPCI se deu por conta da ótima estrutura do ativo, com forte cobertura de recebíveis e aval da holding, além da uma taxa atrativa de 170 bps acima do CDI.
- (c) CRI Ribeira-JSL (17K0161325): o CRI de Risco Ribeira-JSL é lastreado em contratos típicos de imóveis da Ribeira Empreendimentos com três empresas diferentes: CS Brasil, Transrio e JSL, sendo que esta é fiadora dos contratos das duas primeiras companhias. Além disso, anualmente as garantias são reavaliadas, de modo que o nível destas permaneça no mínimo 200% em relação ao saldo devedor do CRI. Desta forma, dada a ótima estrutura do CRI e a boa relação risco-retorno, a gestão realizou o investimento de R\$ 7,21 milhões no papel.
- (d) CRI Pirelli (17I0181659): o ativo é resultado de uma operação de *Sale and Leaseback* com um importante imóvel para a operação da devedora. Além disso, a estrutura do CRI conta ainda com alienação fiduciária do imóvel em questão e garantia solidária da matriz (Prometeon Tyre Group S.R.L.), aliada à estrutura do papel deixou a gestão confortável em realizar o investimento de R\$ 6,43 milhões no ativo.
- (e) CRI LOG CP (18L1179520): a devedora LOG Commercial Properties, que faz parte do Grupo MRV Engenharia, tem apresentado crescimento robusto no decorrer dos últimos anos. A taxa de vacância do portfólio da companhia vem se reduzindo há cerca de um ano. Apenas a título de ilustração, a taxa de vacância em março de 2019 foi de apenas 5,3% em todo o portfólio. A empresa vem ainda apresentando crescimento consistente de Receita Operacional Líquida de Locações (+ 8,2%) e EBITDA Ajustado (+ 11,5%). Assim, devido aos bons números operacionais da devedora e, aliado a uma boa estruturação do ativo, com excelentes garantias e ótima relação risco-retorno, a gestão optou por investir R\$ 6,34 milhões no CRI.
- (f) CRI JHSF (19E0311712 e 19E0322333): a gestão identificou nos CRI JHSF uma ótima oportunidade para o fundo. Com ótima qualidade de crédito com uma boa relação risco-retorno. Foi realizado um investimento total de mais de R\$ 10 milhões (R\$ 5 milhões em casa série) nos ativos. O papel conta com forte estrutura de garantias, com LTV conjunto muito atraente, de 61%. Além disso, os números operacionais dos shoppings, que cederam os recebíveis para o CRI, evoluíram na comparação 2T18 x 2T19. As vendas dos lojistas cresceu mais de 20%, enquanto que a taxa de ocupação saiu de 95% para 97,3%.
- (g) CRI WAM Gramado (18C0842519 e 18C0842525): os CRI WAM Gramado, na visão da gestão, representam ótima oportunidade de ganho ao fundo. O ativo possui uma interessante estrutura. Este é lastreado por uma CCI (Certidão de Crédito Imobiliário) dos CCV (Contrato de Compra e Venda) das unidades do empreendimento. Adicionalmente, o ativo conta com uma larga estrutura de *covenants* e garantias, tais como (i) razão de sobregarantia de 130% na cessão dos fluxos, (ii) fiança da Holding, (iii) AF das quotas da SPE que detém o projeto, (iv) gerenciadora de obras, com forte acompanhamento das obras por parte da nossa equipe de engenharia e (v) garantia hipotecária. Assim, a gestão realizou o investimento total de R\$ 10,3 milhões (R\$ 2,2 milhões na primeira série e R\$ 8,08 milhões na segunda). O risco de *completion* das obras já se encontra muito reduzido ao que era na emissão do papel, dado que a obra deve antecipar a entrega em 6 meses. Desta forma, o gestor julga que o papel tem uma ótima relação "Risco/Retorno".
- (h) CRI You Inc (19I0329899 e 19I0330498): Operação conta com forte estrutura de garantias, com o fluxo de resultado de todas as SPEs da empresa securitizados para a operação, além de aval do controlador e alienação fiduciária de 54% das ações da empresa. A localização dos empreendimentos se encontram em regiões nobres da cidade de São Paulo, com bons números de vendas. Novamente, nossas áreas de controladoria e engenharia acompanharão os números da operação e o avanço físico das obras.

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

OUIDORIA VÓRTX DTVM: 0800-887-0456



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos