



## 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\$ 96.575.518,77

### 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:

209 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 dezembro a equipe de gestão permaneceu atenta às oportunidades apresentadas pelo mercado de CRI. No final do mês de dezembro o Patrimônio Líquido (PL) do Fundo estava alocado em 17 CRIs de boa relação risco-retorno, segundo a visão da gestão e com uma boa diversificação de risco de crédito, o restante estava aplicado em fundos de Renda Fixa, dando liquidez ao Fundo com suas obrigações.

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\$ 698,20 mil de rendimentos em CRIs e R\$ 2,17 mil de juros oriundos da aplicação financeira do caixa. As despesas somaram R\$ 64,45 mil, de forma que o resultado líquido do Fundo no regime de caixa foi de R\$ 635,92 mil, ou ainda, R\$ 0,6359/cota. O resultado seguiu em linha com o alcançado nos últimos meses pelo Fundo.

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 XP Crédito Imobiliário ocorreu no dia 17/12/2019.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,64 por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 15/01/2020 para os detentores de cotas do Fundo em 30/12/2019. 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 ficou 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.

A distribuição no mês representa aproximadamente 169,94% do CDI no período, já livre de impostos, o que equivale a um rendimento de 199,93% do CDI se consideramos um *gross up* de 15% de impostos.

Fluxo Financeiro	dez/19	2019	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>700.370</b>	<b>2.409.174</b>	<b>2.409.174</b>
Receitas CRI	698.204	2.277.125	2.277.125
Receita LCI e Renda Fixa	2.166	132.049	132.049
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-64.448</b>	<b>-137.079</b>	<b>-137.079</b>
Despesas Operacionais	-64.448	-137.079	-137.079
Reserva de contingência	0,00	0	0
<b>Resultado</b>	<b>635.921</b>	<b>2.272.094</b>	<b>2.272.094</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>640.000</b>	<b>2.270.000</b>	<b>2.270.000</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,640</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</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

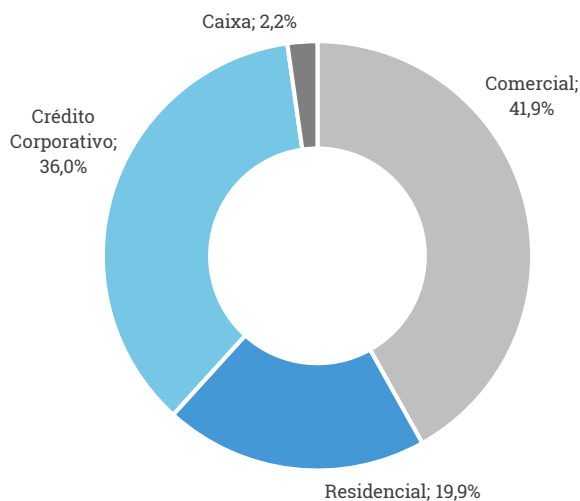
Código	Emissor	Risco	Emissão / Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (meses)	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade	
19E0967405	Isec Sec.	WeWork   Anima   Unimed	4/33	13.365	13,27	78,5	14,00%	03/10/2019	25/05/2035	IPCA +	6,5000%	Mensal	
19C0240554	Cibrasec	São Carlos	2/306	10.000	10,18	97,4	10,74%	13/09/2019	15/03/2024	CDI +	1,1000%	Semestral	
19L0882278	Isec Sec.	Canopus - PPP	4/51	10.000	9,22	76,8	9,73%	27/12/2019	15/02/2035	IPCA +	6,0000%	Mensal	
19E0350573	True Sec.	HM Engenharia	1/190	8.900	8,96	21,7	9,45%	07/10/2019	26/05/2022	IPCA +	4,9700%	Mensal	
18C0842525	Forte Sec.	WAM Gramado	1/141	8.292	8,30	26,5	8,76%	26/09/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal	
19L0909256	Gaia Sec.	Latam - Bradesco	4/123	7.129	7,13	68,9	7,53%	27/12/2019	18/08/2032	IPCA +	5,0000%	Mensal	
19L0838765	Isec Sec.	GPA	4/63	5.471	5,48	70,7	5,78%	18/12/2019	18/12/2034	CDI +	1,7500%	Mensal	
19E0311712	True Sec.	JHSF	1/182	5.000	5,31	76,8	5,61%	17/09/2019	29/05/2034	IPCA +	6,4500%	Mensal	
19E0322333	True Sec.	JHSF	1/181	5.000	5,05	82,9	5,33%	17/09/2019	29/05/2034	CDI +	2,1500%	Mensal	
19I0330498	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/2	5.000	5,02	20,3	5,30%	27/09/2019	27/09/2024	CDI +	4,5000%	Mensal	
19I0329899	Vert Cia Sec.	You Inc.	13/1	5.000	5,02	19,3	5,30%	27/09/2019	27/09/2023	CDI +	4,0000%	Mensal	
18C0842526	Forte Sec.	WAM Gramado	1/142	3.370	3,34	25,6	3,52%	08/11/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal	
18C0842519	Forte Sec.	WAM Gramado	1/140	2.720	2,59	27,0	2,73%	26/09/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal	
18C0842527	Forte Sec.	WAM Gramado	1/143	2.328	2,34	25,6	2,47%	29/11/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal	
19F0260959	Habitasec Sec.	Helbor	1/146	2.153	1,81	22,0	1,91%	06/12/2019	27/06/2023	CDI +	2,1500%	Trimestral	
17G0788003	Ápice Sec.	Tecnisa	1/95	1.900	1,35	9,1	1,42%	11/10/2019	16/07/2021	% CDI	140,0000%	Trimestral	
18C0797834	Forte Sec.	WAM Gramado	1/139	452	0,40	25,6	0,42%	29/11/2019	15/05/2025	IGP-M +	15,0000%	Mensal	
					<b>94,8</b>								

## 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:

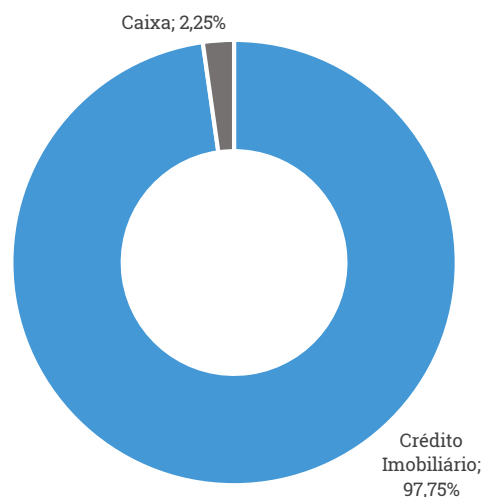
- Comercial: R\$ 40,60 milhões;
- Crédito Corporativo: R\$ 34,92 milhões;
- Residencial: R\$ 19,26 milhões;
- Caixa: R\$ 2,18 milhões.



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

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 97,75% do Patrimônio Líquido alocado em Crédito Imobiliário e os outros 2,25% em caixa.

- Crédito Imobiliário: R\$ 94,78 milhões;
- Caixa: R\$ 2,18 milhões.

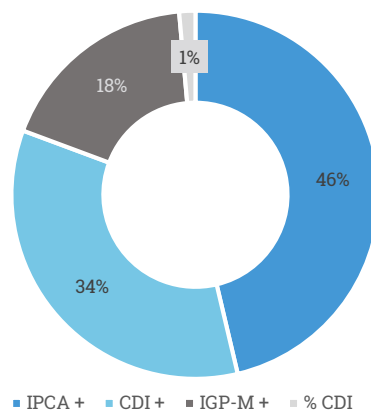


## Portfólio

### 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.

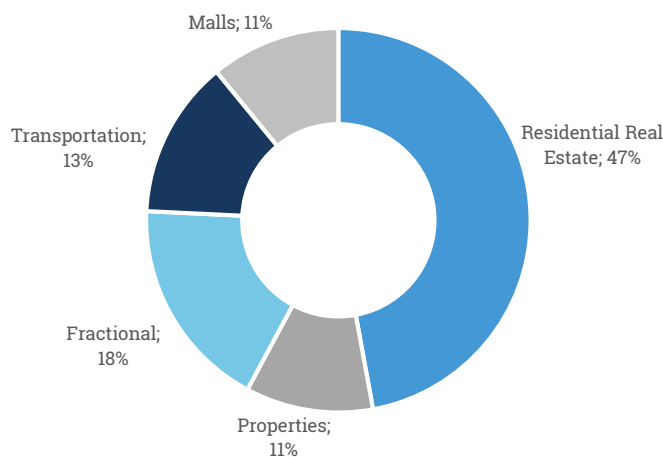
- IPCA+: R\$ 43,89 milhões;
- CDI+: R\$ 32,57 milhões;
- IGP-M+: R\$ 16,97 milhões;
- %CDI: R\$ 1,35 milhão.



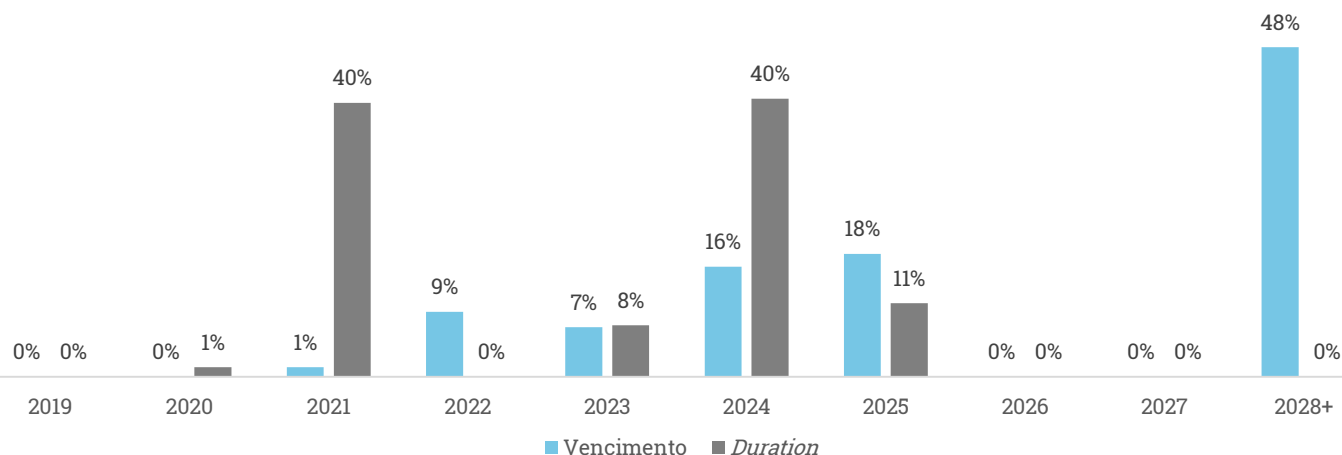
### Setores da Economia

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\$ 44,65 milhões;
- Fractional: R\$ 16,97 milhões;
- Transportation: R\$ 12,61 milhões;
- Malls: R\$ 10,36 milhões;
- Properties: R\$ 10,18 milhões.



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



## Crédito Imobiliário (CI)

O mês de dezembro ficou marcado por uma atuação expressiva do Fundo nos mercados primário e secundário. O XPCI adquiriu 4 ativos de crédito imobiliário, totalizando R\$ 27,07 milhões. O time de gestão investiu R\$ 3,30 milhões no CRI WeWork | Ânima | Unimed (19E0967405), R\$ 1,94 milhão no CRI Helbor (19F0260959), R\$ 5,47 milhões no CRI GPA (19L0838765), R\$ 9,22 milhões no CRI PPP – Canopus (19L0882278) e R\$ 7,15 milhões no CRI Latam – Bradesco (19L0909256). Ainda no mês de dezembro a gestão enxergou a oportunidade de alienar totalmente as posições do Fundo nos CRI RNI (19B0177968), CRI brMalls (14C0072810), CRI Pirelli (17I0181659), CRI LOG (18L1179520) e CRI JSL-Ribeira (17K0161325) de modo a garantir ao Fundo um ganho de capital da ordem de R\$ 187,91 mil.

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

- (a) CRI WeWork | Ânima | Unimed (19E0967405): o CRI é resultado da securitização de diversas debêntures que serão pagas com contratos de locação dos locatários supracitados, de empreendimentos em propriedade da Helbor. O papel conta com uma forte estrutura de garantias, como (i) Alienação Fiduciária (AF) de sete empreendimentos com LTV líquido de 50%, (ii) Cessão Fiduciária (CF) dos contratos de locação de Unimed (parte afiançada pelo Banco Bradesco), WeWork e Ânima Educação, com mecanismo de [cash sweep](#), (iii) Fundo de Reserva de R\$ 24 milhões, (iv) Fundo de Complemento de Aluguel no valor de R\$ 24 milhões, (v) subordinação de 25% e (vi) aval da Helbor Empreendimentos S.A. Adicionalmente, o CRI já fazia parte do portfólio do Fundo. A gestão, no entanto, visualizou a oportunidade de aumentar a exposição no papel a uma taxa atrativa de IPCA + 6,745% a.a.;
- (b) CRI Helbor (19F0260959): o ativo é resultado da securitização de CCBs de SPEs formadas por estoques de empreendimentos imobiliários da própria Helbor. A operação conta com AF dos imóveis na proporção de 130% do montante do CRI e aval da Helbor Empreendimentos S.A. Os recursos captados com o CRI serão utilizados no processo de desalavancagem da estrutura de capital da devedora. O papel conta ainda com CF das vendas do estoque e com mecanismo de cash sweep, o que contribui para a aceleração da amortização do papel. Todos os recursos oriundos destas vendas são depositados em uma Conta Centralizadora, utilizada para que os recursos sejam utilizados diretamente para respectivos pagamentos do CRI e é movimentada exclusivamente pela Securitizadora, agregando assim segurança à estrutura do CRI;
- (c) CRI GPA (19L0838765): Papel possui a Cessão Fiduciária do fluxo de um contrato de aluguel com a GPA. Adicionalmente, o papel apresenta um índice de cobertura dos fluxos em relação à PMT do CRI de 177%, ou seja, um aluguel mensal representa 177% de uma PMT do CRI;
- (d) CRI PPP – Canopus (19L0882278): o papel tem como devedor o Estado de São Paulo, através de uma Parceria Público Privada (PPP) entre o mesmo e a Construtora Canopus. A PPP prevê a construção de empreendimentos residenciais na região central de São Paulo para famílias de baixa renda. As unidades a serem construídas são divididas em Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). O escopo de execução da PPP abrange as seguintes atividades: (i) incorporação de unidades habitacionais e execução de obras de infraestrutura (Parcela A); (ii) prestação de serviços de manutenção predial, assistência técnica e outros (Parcela B); e (iii) construção de áreas institucionais e comerciais (Parcela C). O CRI parte da securitização de recebíveis da Parcela A do escopo e tem duração de aproximadamente 15 anos;
- (e) CRI Latam – Bradesco (19L0909256): o ativo é resultado da securitização de um contrato de [Built-to-suit \(BTS\)](#). A Latam adquiriu o imóvel através de um contrato de cessão firmado com o GRU *Airport* válido até julho de 2032. A empresa cedeu o direito de posse à uma SPE que será responsável por realizar todo o investimento necessário no imóvel de modo a atender as necessidades da Latam. Em troca, a empresa se compromete a pagar alugueis mensais à SPE. O CRI conta ainda com uma fiança bancária do Banco Bradesco em sua estrutura.

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 n° 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  
OUVIDORIA VÓRTX DTVM: 0800-887-0456



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos