

XP Recebíveis FII – Fundo de Investimento Imobiliário (XPGA11) CNPJ: 13.811.400/0001-29

PERFIL DO FUNDO

O XP Recebíveis FII é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação exclusiva de seus recursos na aquisição de créditos privados imobiliários, preponderantemente em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCIs (Letras de Crédito Imobiliário) e LHS (Letras Hipotecárias). A meta de rentabilidade do Fundo é superar o rendimento da NTN-B com prazo de vencimento mais próximo de 6 anos. **Público Alvo:** Investidores em geral.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Movimentações na carteira:

No mês de outubro/16, o Fundo adquiriu mais um papel (CRI) no mercado secundário: (i) Lojas Renner 13K0111771, informações adicionais do papel podem ser encontradas no tópico “carteira de CRIs” do presente relatório.

Status dos CRIs:

CRI Harte (14B0058368): Existe interesse de um locatário (monousuário) em ocupar 100% do imóvel. Mesmo que a intenção dos detentores do CRI seja prioritariamente vender o Imóvel, acreditamos que 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. Adicionalmente, existem conversas em curso para a venda com alguns interessados. Verificaremos a evolução dos casos supracitados em conjunto aos demais detentores do CRI e atualizaremos o mercado por meio deste canal.

CRI Cameron (12L0033177): Com os recursos do CRI super sênior, as obras foram retomadas e estão 96% concluídas na data base Set/16, para Out/2016 estima-se que as obras estejam próximo de 99%.

A equipe de engenharia da XP Gestão está acompanhando a obra de perto junto com os outros detentores do CRI.

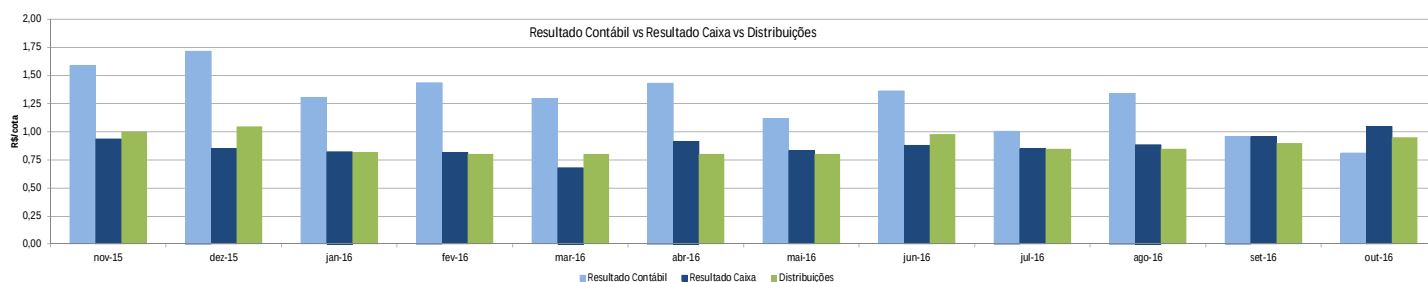
CRI Torp (12H0000804): A equipe de Gestão trabalha na comercialização da área e em paralelo acompanha o processo de aprovação do loteamento juntamente com os sócios do empreendimento. há a expectativa de aprovação do loteamento até o final de 2016 para lançamento no 1º tri de 2017.

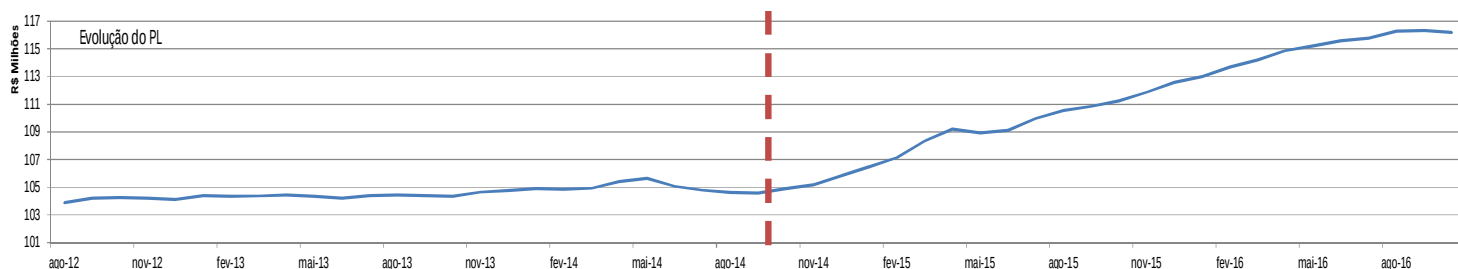
CRI Urbplan (11L0005713): O valor atual total dos créditos cedidos da carteira de créditos deste CRI é superior ao saldo das obrigações pecuniárias do CRI (valor “na curva” das cotas sêniores e mezanino).

CRI Odebrecht (13J0024983): A Odebrecht Realizações solicitou a repactuação do fluxo de amortização da dívida e em contrapartida haveria a inclusão de garantia (AF de fração ideal de parte do terreno do projeto Parque da Cidade em São Paulo/SP) adicionado de um aumento de taxa. Houve uma assembleia no dia 05/10/16 e o pagamento da amortização equivalente a 15% da dívida que estava previsto para o dia 11/10/16 foi suspenso até a conclusão da negociação. A garantia foi submetida ao processo de *due diligence* por parte dos detentores do CRI. A aprovação da negociação está condicionada ao resultado satisfatório, para os credores, da diligência que está sendo elaborada por um escritório especializado.

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.





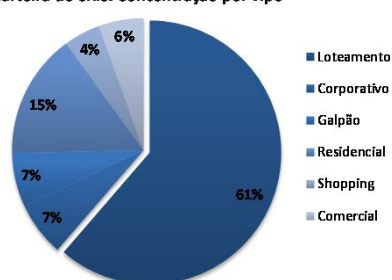
> CARTEIRA DE CRIs e LCIs

Carteira de CRIs e LCIs

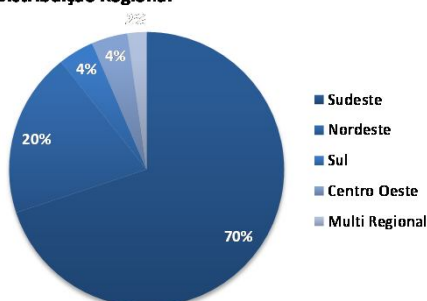
Tipo Ativo	Cod Ativo	Tipo	Cedente	Emissor / Agente Fiduciário	Volume	% do total de ativos do Fundo	Localização	Indexador	Taxa Aquisição	Duration* (anos)	Vcto	Periodicidade de Pagamento	Mês de Pagamento
CRI	12H000804	Loteamento	Torp	Gaia/Planner	13.021.359	11,4%	Sudeste	IGPM	11,5%	1,99	nov-19	Anual	Início - Nov/15
CRI	11L0005713	Loteamento	Urbplan	Habitasec/BNY Mellon	10.353.135	9,1%	Sudeste	IPCA	12,0%	3,47	abr-23	Mensal	-
CRI	13E0042787	Loteamento	Ecomax	Isec/Pentágono	9.816.021	8,6%	Nordeste	IGPM	9,2%	1,21	jun-19	Mensal	-
CRI	13B0006454	Loteamento	Conspar	Isec/GDC Partners	6.998.545	6,1%	Sudeste	IGPM	9,5%	2,34	fev-23	Mensal	-
CRI	12E0035783	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	6.842.735	6,0%	Sudeste	IPCA	10,0%	2,11	out-21	Mensal	-
CRI	14B0058368	Comercial	Harte	Polo/Oliveira Trust	6.344.143	5,5%	Sudeste	IPCA	12,0%	1,38	fev-18	Mensal	-
CRI	12L0033177	Residencial	Cameron	Cibrasec/Pentágono	5.837.424	5,1%	Nordeste	IGPM	9,0%	2,18	dez-19	Mensal	-
CRI	13H0041115	Galpão	Rojemac	Brazilian Securities/Oliveira Trust	5.702.779	5,0%	Sudeste	IPCA	9,3%	3,60	fev-25	Mensal	-
CRI	12E0031990	Shopping	Aloes	Habitasec/Pentágono	5.124.883	4,5%	Sudeste	IGPM	11,0%	2,46	mai-22	Mensal	-
CRI	14K0050601	Corporativo	Esser	Isec/Oliveira Trust	5.063.567	4,4%	Sudeste	CDI	3,0%	1,57	nov-19	Mensal	-
CRI	13B0036124	Loteamento	Campos Belos	Habitasec/Pentágono	3.639.977	3,2%	Nordeste	IGPM	10,3%	1,51	mai-21	Mensal	-
CRI	13A0008892	Residencial	CNL	Isec/Pentágono	3.067.210	2,7%	Sudeste	IGPM	9,7%	1,17	jan-19	Mensal	-
CRI	15H0698161	Residencial	Nex	Certificadora de Créditos/Pentágono	3.011.357	2,6%	Sul	CDI	5,0%	1,81	set-19	Mensal	-
CRI	15H0698669	Loteamento	BRDU	Habitasec/Oliveira Trust	2.861.634	2,5%	Centro Oeste	IPCA	11,5%	3,64	ago-25	Mensal	-
CRI	11F0042226	Residencial	Brookfield	Gaia/Pentágono	2.399.514	2,1%	Multi Regional	IGPM	11,5%	3,79	jun-30	Mensal	-
CRI	11F0031266	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.291.042	2,0%	Sudeste	IPCA	10,0%	3,79	fev-19	Mensal	-
CRI	12B0035151	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.081.472	1,8%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,13	fev-22	Mensal	-
CRI	12B0035531	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	2.043.319	1,8%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,06	dez-21	Mensal	-
CRI	16C0207926	Residencial	MRV	Apicesecuri/Oliveira Trust	2.005.516	1,8%	Centro Oeste	CDI	1,8%	3,79	mar-18	Mensal	-
CRI	12B0035480	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.904.520	1,7%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,08	jan-22	Mensal	-
CRI	13A0003720	Loteamento	BIB	Isec/Pentágono	1.823.626	1,6%	Nordeste	IGPM	11,5%	1,01	jan-19	Mensal	-
CRI	13L0049128	Corporativo	Vitacon	Isec/Pentágono	1.813.341	1,6%	Sudeste	CDI	2,8%	0,99	dez-18	Mensal	-
CRI	13K0111771	Galpão	Lojas Renner	RB Capital/Pentágono	1.794.291	1,6%	Sul	IPCA	7,7%	7,69	out-29	Mensal	-
CRI	12B0035289	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.780.665	1,6%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,10	dez-21	Mensal	-
CRI	12B0035313	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.664.430	1,5%	Sudeste	IPCA	11,0%	1,93	out-21	Mensal	-
CRI	12E0013069	Loteamento	Cipasa	Gaia/Planner	1.536.744	1,3%	Sudeste	IGPM	9,5%	1,84	ago-21	Mensal	-
CRI	12B0035534	Loteamento	GSP	Gaia/Planner	1.498.292	1,3%	Sudeste	IPCA	11,0%	2,18	fev-22	Mensal	-
CRI	16F0132354	Residencial	neron Super-Sér	Cibrasec/Pentágono	1.048.520	0,9%	Nordeste	IGPM	16,0%	1,21	dez-17	Mensal	-
CRI	13J0024983	Corporativo	Odebrecht	Brazilian Securities/Pentágono	793.507	0,7%	Sudeste	CDI	113,5%	1,36	out-18	Semestral	Abr / Out
CRI	11F0039677	Residencial	Pulverizado	Brazilian Securities/Oliveira Trust	160.130	0,1%	Multi Regional	Pré	11,8%	3,79	abr-31	Mensal	-
Total					114.323.698								

* A Duration é calculada com base nos fluxos vigentes dos CRIs, na data base deste relatório

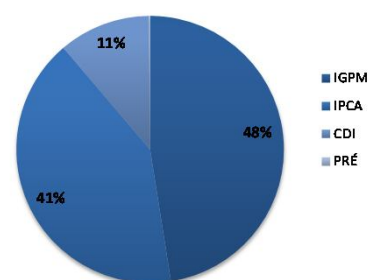
Carteira de CRIs: Concentração por Tipo



Distribuição Regional



Carteira de CRIs: Concentração por Indexador



INDICADORES DE DESEMPENHO DO FUNDO

VM/VP



PL médio, Rentabilidade e Distribuições

PL do fundo (R\$) - média 12 meses	114.653.959
Rentabilidade XPGA11 - ult 12 meses	15,74%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	8,55
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	10,60

CARTEIRA CONSOLIDADA - (31/10/2016)

CRI	114.323.698	97,9%
Fundos RF / Tit Pub / Cx	2.431.564	2,1%
	116.755.262	100,00%

RENTABILIDADE DO FUNDO

Mês	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16	out-16
PL do fundo	111.875.037	112.583.069	113.019.210	113.688.199	114.210.798	114.875.337	115.207.440	115.609.921	115.775.716	116.293.254	116.354.762	116.354.762
Valor patrimonial/cota	106,45	107,12	107,54	108,17	108,67	109,30	109,62	110,00	110,16	110,65	110,71	110,71
Cotação em bolsa (XPGA11)*	84,31	84,00	76,03	78,24	81,94	80,97	82,00	79,49	84,34	84,50	83,00	87,48
Variação da cota na Bovespa**	-0,95%	0,83%	-8,34%	4,03%	5,81%	-0,21%	2,28%	-2,11%	7,43%	1,21%	-0,78%	6,55%
TIR desde o IPO (a.a.)	7,61%	7,65%	5,89%	6,52%	7,44%	7,30%	7,58%	7,12%	8,21%	8,29%	8,06%	8,95%
Volume negociado (R\$)	4.055.302	2.548.588	2.206.109	1.379.080	3.166.227	2.380.629	2.605.455	3.513.672	2.973.375	2.154.615	4.384.028	4.271.408
Distribuição/cota	1,00	1,05	0,82	0,80	0,80	0,80	0,80	0,98	0,85	0,85	0,90	0,95
Rendimento % (a.m.) *	1,19%	1,25%	1,08%	1,02%	0,98%	0,99%	0,98%	1,23%	1,01%	1,01%	1,08%	1,09%
Rendimento % (a.a.) *	14,23%	15,00%	12,94%	12,27%	11,72%	11,86%	11,71%	14,79%	12,09%	12,07%	13,01%	13,03%
NTN-B - 15/08/2020 (cupom) ***	7,48%	7,23%	6,68%	6,41%	6,43%	6,05%	6,29%	6,42%	6,20%	6,16%	5,96%	6,00%
NTN-B - 15/08/2020 (mês) ****	0,48%	2,71%	3,61%	2,71%	2,60%	2,32%	0,37%	0,68%	1,62%	1,22%	1,47%	0,47%
Data distribuição	14/12/2015	15/01/2016	16/02/2016	14/03/2016	14/04/2016	13/05/2016	14/06/2016	14/07/2016	12/08/2016	15/09/2016	17/10/2016	16/11/2016

Valores em R\$

* Considera cotação de fechamento do mês

** Considera o preço de fechamento ex-rendimento do mês anterior e o preço de fechamento do mês em referência

*** Cupom NTN-B: Taxa Indicativa divulgada no último dia do mês pela Anbima (a.a.)

**** Rentabilidade no mês da NTN-B - 15/08/2020 (variação do PU + fluxo de caixa)

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

Mês	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16	out-16
Receita CRIs	929.401	965.735	965.128	900.060	1.079.670	1.200.130
Receita financeira	69.421	75.077	132.577	148.505	60.893	24.842
Despesas do Fundo	123.982	117.681	137.608	118.877	136.657	125.248
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0
Resultado	874.839	923.130	960.097	929.688	1.003.906	1.099.724
Distribuição	840.778	1.029.954	893.327	893.327	945.876	998.424
Quantidade de Cotas	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973	1.050.973
Distribuição (R\$/cota)	0,80	0,98	0,85	0,85	0,90	0,95

Valores em R\$

* A partir de JUL/14 o DRE informado considera estritamente regime de caixa; nos meses anteriores à JUL/14 considerava-se regime de lucro contábil

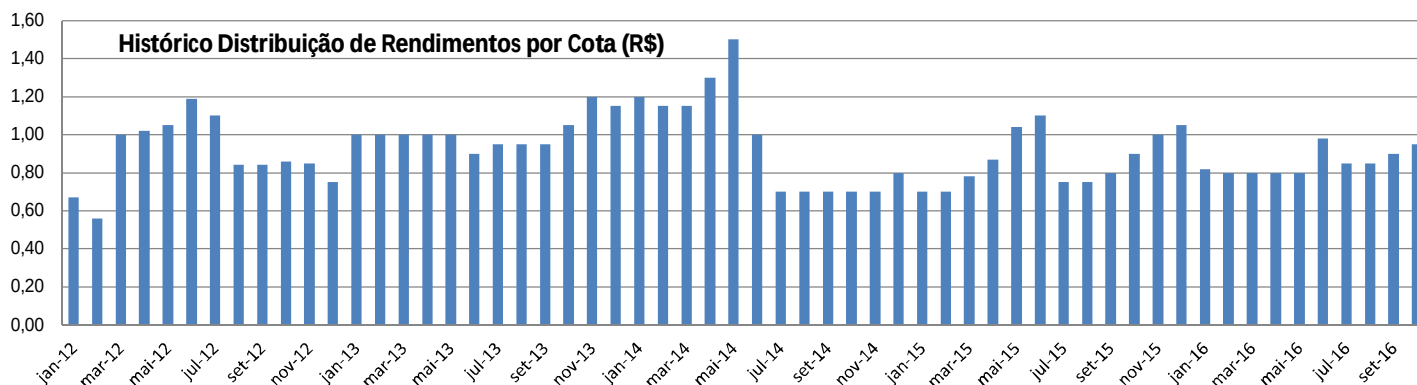
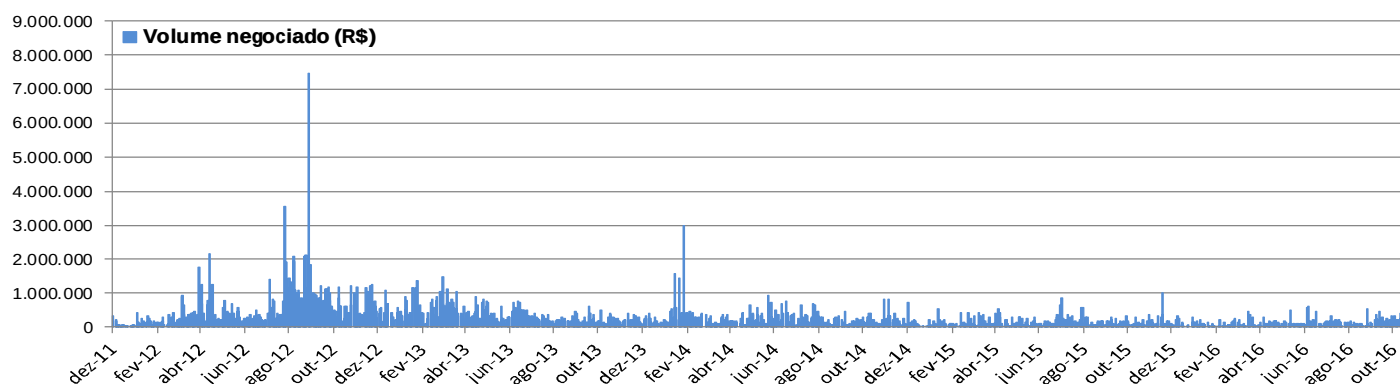
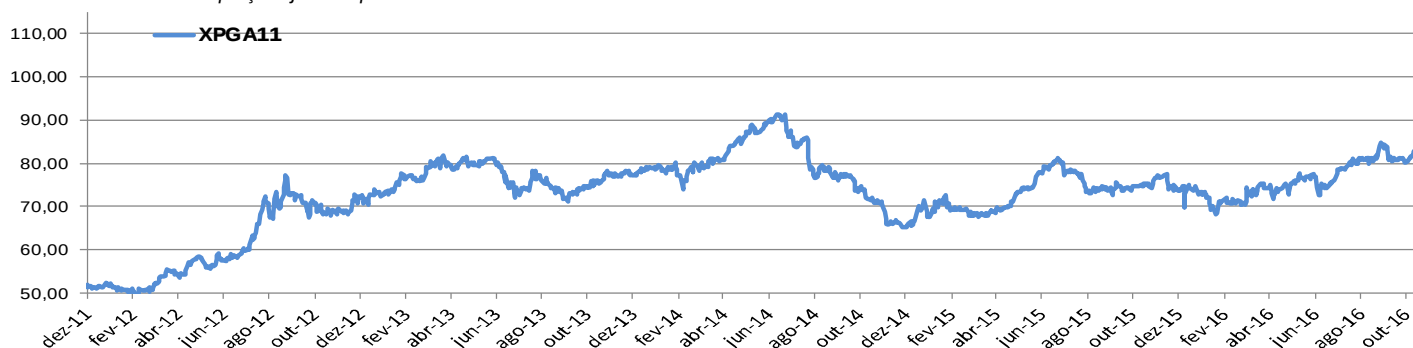
Obs: Os valores apresentados nas tabelas são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

ENVIO DE RELATÓRIOS MENSAIS POR EMAIL

Receba os relatórios mensais dos FIIs da XP Gestão por email se cadastrando através da chave: ri@xpgestao.com.br

MOVIMENTO NA BOVESPA

Série de preços ajustada pelos rendimentos mensais



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: XP Recebíveis FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor: XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador: XP Investimentos CCTVM S.A.

Custodiante, Controlador e Escriturador: Oliveira Trust DTM

Data de início do fundo: 16/11/2011

Valor inicial da cota: R\$100,00

Taxa de Administração (inclui Custódia e Gestão): 1,1%a.a.

Taxa de performance: 20% sobre o retorno acima do Benchmark, distribuído semestralmente

Benchmark: NTN-B prazo de vencimento mais próximo de 6 anos.

Negociação das cotas: BM&FBOVESPA

Código Bovespa: XPGA11

Isin code: BRXPGACTF005



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 GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DATA DE INÍCIO DO XP RECEBÍVEIS FII: 16/11/2011. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. CNPJ/N.º: 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 6º ANDAR – SALA 601 – RIO DE JANEIRO - RJ. DATA BASE DO MATERIAL: 31/10/2016.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR OUVIDORIA XP INVESTIMENTOS CCTVM: 0800-722-3710