

"ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE NOVAS COTAS"

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DA SEGUNDA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.516.301/0001-91

Código ISIN nº BRXPCICTF007

Código de Negociação na B3 nº XPCI

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/001 em 07 de janeiro de 2020

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 28º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**") em conjunto com as seguintes instituições intermediárias **(i) CORRETORA GERAL DE VALORES E CâMBIO LTDA.; (ii) ELITE CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; (iii) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES;** e **(iv) ÔRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**"), comunicam, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), o encerramento da distribuição pública de 5.567.011 (cinco milhões, quinhentas e sessenta e sete mil e onze) Novas Cotas, considerando que houve a colocação de Novas Cotas do Lote Adicional, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª (segunda) emissão ("**Emissão**") do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")** realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"), ao preço de emissão de R\$97,00 (noventa e sete reais), definido com base no valor patrimonial das Cotas ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante de:

R\$540.000.067,00

(quinhentos e quarenta milhões e sessenta e sete reais)

Houve Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para verificação junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado a Aplicação Inicial Mínima e o Montante Mínimo da Oferta. Os Investidores que fossem Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de Alocação, observado que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e, sendo assim, não foi cancelada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada foi acrescida em 20% (vinte por cento), ou seja, em 927.835 (novecentas e vinte e sete mil, oitocentas e trinta e cinco) Novas Cotas do Lote Adicional, que foram emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), que foram emitidas pelo Administrador até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

Não houve distribuição parcial das Novas Cotas no contexto da Emissão e da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que, na distribuição parcial, teria sido observado o procedimento descrito no "**Anúncio de Início da Oferta Pública da Segunda Emissão de Novas Cotas do XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Anúncio de Início")**".

O Fundo foi constituído pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("**Administrador**"), nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do VX II - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 26 de abril de 2017 pelo Administrador, o qual foi registrado na mesma data, sob o nº 1.954.113, junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo ("**Instrumento de Constituição do Fundo**"), conforme alterado, nos termos do **(i) "Instrumento Particular da Primeira Alteração do Regulamento do VX II - Fundo de Investimento Imobiliário"**, celebrado em 24 de julho de 2019 pelo Administrador, o qual foi registrado em 30 de julho de 2019, sob o nº 2.009.499, junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo; **(ii) "Instrumento Particular da Segunda Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário"**, celebrado em 16 de agosto de 2019 pelo Administrador, o qual foi registrado em 20 de agosto de 2019, sob o nº 2.011.112, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo; e **(iii) "Instrumento Particular da Terceira Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário"**, celebrado em 10 de setembro de 2019 pelo Administrador, o qual foi registrado na mesma data, sob o nº 2.012.656, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sendo que neste último ato foi aprovada a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"). O Fundo foi registrado na CVM em 31 de julho de 2019 na CVM sob o código 0319039.



Nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, incluindo o Direito de Subscrição das Sobras, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do “Ato Único do Administrador do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 03 de dezembro de 2019 e registrado em 19 de dezembro de 2019, sob o nº 2.019.558, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo.

A Instituição Escriuturadora e Custodiante das Novas Cotas é a Vórtx, acima qualificada, ou quem venha a substituí-la.

O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador, da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

- **Administrador**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Website: www.vortex.com.br (neste *website* clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Crédito Imobiliário” e, então, clicar em “Documentos” e, então, em “Regulamento”).
- **B3**
B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste *website*, clicar em “XP CREDITO IMOBILIARIO - FDO INV IMOB”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes” e, por fim, clicar em “Regulamento”, em sua versão mais recente disponibilizada).
- **CVM**
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Website: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do Regulamento, a opção de download do documento no campo “Ações”).

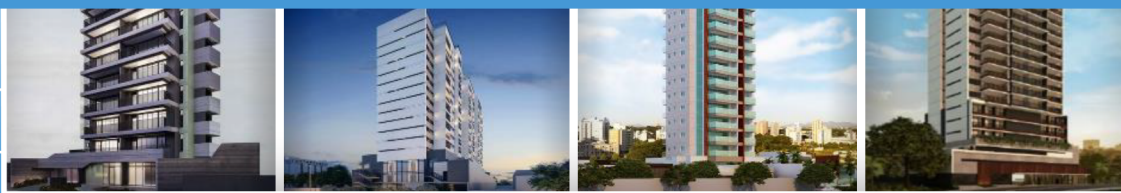
Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Para Administração de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “Títulos e Valores Mobiliários”.

A Oferta foi registrada na CVM em 07 de janeiro de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/001, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A distribuição das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas do Lote Adicional) iniciou-se em 09 de janeiro de 2020, com a divulgação do Anúncio de Início, e encerra-se nesta data, ou seja, em 06 de fevereiro de 2020, por meio da divulgação deste Anúncio de Encerramento.

Os dados finais de distribuição da Oferta (considerando as Novas Cotas Adicionais) estão indicados no quadro abaixo:

Tipo de Investidor	Número de adquirentes	Quantidade de Novas Cotas adquiridas
Pessoas Físicas	5.388	4.568.426
Fundos de Investimento	12	483.226
Entidades de Previdência Privada	–	–
Companhias Seguradoras	–	–
Investidores Estrangeiros	–	–
Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	–	–
Instituições Financeiras ligadas ao Fundo e às Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	–	–
Demais Instituições Financeiras	1	29.848
Demais Pessoas Jurídicas ligadas ao Fundo e às Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	1	2.000
Demais Pessoas Jurídicas	205	475.312
Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e demais pessoas ligadas ao Fundo e às Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição	8	8.199
Outros	–	–
Total	5.615	5.567.011



LOCAIS DE DIVULGAÇÃO

O ANÚNCIO DE INÍCIO, O COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DAS SOBRAS E O COMUNICADO DE RESULTADO FINAL DE ALOCAÇÃO FORAM E ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO SERÁ DIVULGADO NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS. NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO:

- **Administrador**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Website: www.vortex.com.br (neste *website* clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "FII Crédito Imobiliário" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas do Fundo" e, então, clicar em, "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").
- **CVM**
Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento").
- **B3**
Website: <http://www.b3.com.br> (neste *site* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou (neste *site* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas encerradas", selecionar "2020" ao lado esquerdo da tela, clicar em "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Anúncio de Encerramento").
- **FUNDOS.NET**
Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a Oferta e as Novas Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Regulamento e do Prospecto Definitivo, os Investidores deverão dirigir-se aos endereços das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- **Administrador**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Website: www.vortex.com.br (neste *website* clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "FII Crédito Imobiliário" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").
- **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas do Fundo" e, então, clicar em, "Prospecto Definitivo").



- **CVM**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

- **B3**

Website: <http://www.b3.com.br> (neste *site* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”) ou (neste *site* acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2020” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

- **FUNDOS.NET**

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para fins deste Anúncio de Encerramento, “Dia Útil”, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Encerramento terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto Definitivo e/ou no Regulamento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 77 a 88 do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, SEÇÃO “6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO” DO PROSPECTO.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Encerramento é 06 de fevereiro de 2020

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

