
***XP Recebíveis – Fundo de
Investimento Imobiliário – FII
(Anteriormente denominado XP Gaia
Lote I – Fundo de Investimento
Imobiliário –FII)***

(CNPJ nº 13.811.400/0001-29)

***(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos
e Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador
XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela XP Investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

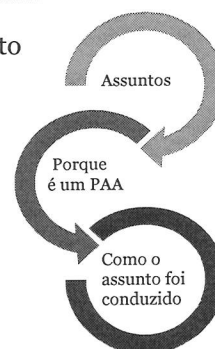
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2016, e o desempenho de suas operações do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), classificados como para negociação (Notas Explicativas 3(c) (ii) e 5)	
A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco da auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que depende de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas para valorização dos instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários. Obtivemos o entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Efetuamos, em base amostral, testes de precificação dos CRIs. Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são razoáveis nos seus aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Provisão para o valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), classificados como mantidos até o vencimento (Notas Explicativas 3 (c) (ii) e 5) A estimativa da provisão para valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários envolve um elevado nível de julgamento por parte da Administração. A determinação dessa provisão considera a existência de evidência objetiva de perda no valor recuperável do título, e envolve a definição de várias premissas, considerando fatores internos e externos, tais como níveis de inadimplência e garantias atreladas aos certificados de recebíveis imobiliários, bem como o cenário econômico atual e prospectivo. Dessa forma, essa área foi considerada uma área de enfoque em nossa auditoria. A Administração avalia se existe evidência objetiva de perda no valor recuperável individual de cada CRI. Na avaliação da perda por redução no valor recuperável foi considerada, entre outras, a condição do devedor, sua capacidade de geração de caixa e o valor atribuído às garantias conhecidos no momento da avaliação.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação da provisão para ajuste ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, quando aplicável. Analizamos e testamos as premissas utilizadas para a determinação do valor recuperável, com base na condição econômica do devedor, sua capacidade de geração de caixa e o valor atribuído às garantias. . Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração proporcionam uma base razoável para a determinação da provisão para ajuste ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa

XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do fundo.

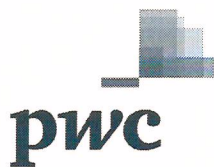
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2017

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-o "S" SP

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2016 R\$ mil	% sobre PL	2015 R\$ mil	% sobre PL
Circulante					
Disponibilidades	3e	1	0,00	1	0,00
Bancos		1	0,00	1	0,00
Ativos de natureza não imobiliária	4	1.026	0,95	7.746	6,88
Cotas de fundo de investimento - ICVM 409/555		1.026	0,95	7.746	6,88
Ativos de natureza imobiliária		78.460	72,83	12.141	10,78
Letras de crédito imobiliário - LCI		-	-	706	0,63
Certificado de recebíveis imobiliários	5.i	78.360	72,74	10.791	9,58
Outros créditos		100	0,09	644	0,57
Não Circulante	5.i	29.576	27,44	94.124	83,60
Certificados de recebíveis imobiliários		11.810	10,95	74.710	66,36
Certificados de recebíveis imobiliários - Vencidos		18.916	17,56	20.098	17,85
Provisão para perdas de recuperação		(10.167)	(9,44)	(684)	(0,61)
Outros créditos		9.017	8,37	-	-
Total do Ativo		109.063	101,24	114.012	101,26
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		1.335	1,24	1.429	1,26
Rendimentos a distribuir		1.251	1,16	1.104	0,98
Taxa de administração		16	0,01	185	0,16
Demais valores a pagar		68	0,06	140	0,12
Patrimônio líquido		107.728	100,00	112.583	100,00
Cotas integralizadas		107.693	99,97	107.693	95,66
Custos diretamente relacionados à emissão		(4.348)	(4,04)	(4.348)	(3,86)
Lucros acumulados		4.383	4,06	9.238	8,20
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		109.063	101,24	114.012	101,26

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		30	350
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5	6.934	19.179
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>6.964</u>	<u>19.529</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento - ICMV 409/555	4	1.026	511
Operações compromissadas		-	120
Outras rendas operacionais		-	78
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>1.026</u>	<u>709</u>
Despesas operacionais	10	<u>(1.579)</u>	<u>(1.713)</u>
Despesas tributárias		(108)	(101)
Despesas com taxa de administração		(522)	(697)
Despesa com serviços técnicos especializados		(633)	(708)
Despesas com serviços de custódia		(119)	(58)
Taxa de fiscalização - CVM		(27)	(24)
Outras despesas		(170)	(125)
Lucro líquido do exercício		<u>6.411</u>	<u>18.525</u>
Quantidade de cotas ao final do exercício		<u>1.050.973</u>	<u>1.050.973</u>
Lucro por cota		<u><u>6,10</u></u>	<u><u>17,63</u></u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 13.811.400/0001-29)

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos diretamente relacionados à emissão	Lucro ou prejuízos acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2014	107.693	(4.348)	1.685	105.030
Lucro líquido do exercício	-		18.525	18.525
Distribuição de resultado no exercício	-		(10.972)	(10.972)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	107.693	(4.348)	9.238	112.583
Lucro líquido do exercício	-		6.411	6.411
Distribuição de resultado no exercício	-		(11.266)	(11.266)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	107.693	(4.348)	4.383	107.728

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2016	2015
Compra/venda de cotas de fundo de investimento - ICVM 409	7.746	(5.602)
Operações compromissada	-	120
Despesas tributárias	(108)	-
Compra de títulos privados	(31.571)	(12.718)
Venda de títulos privados	36.765	30.111
Pagamento de taxa de administração	(691)	(612)
Demais pagamentos e recebimentos	(1.022)	(1.274)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	11.119	10.025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Rendimentos distribuídos	(11.119)	(10.709)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(11.119)	(10.709)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-	(684)
Caixa e equivalentes de caixa - início	1	685
Caixa e equivalentes de caixa - final	1	1
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-	(684)

As nota explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) (anteriormente denominado XP Gaia Lote I – Fundo de Investimento Imobiliário – FII), iniciou suas atividades em 16 de novembro de 2011. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 1º de dezembro de 2011 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 11 de novembro de 2011.

O Fundo tem objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, através da aplicação exclusiva de seus recursos na aquisição dos ativos imobiliários de acordo com os critérios de elegibilidade dos ativos, com critérios de concentração por ativo e critérios de concentração por emissor, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo.

O Fundo é destinado ao público em geral.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Para fins de apresentação no balanço patrimonial, os saldos dos instrumentos financeiros classificados como “para negociação” são apresentados no ativo circulante, independente do vencimento dos títulos.

a. Autorização para conclusão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 28 de março de 2017 no *site* da BM&FBovespa e

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende à apuração do valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos inicialmente pelo valor justo de aquisição e remensurados ao valor justo periodicamente, com base em modelos internos da Administradora baseados em determinadas premissas para valorização de instrumentos financeiros com pouca liquidez ou sem mercado ativo. Esta categoria está composta por cotas de fundos de investimento e Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Ativos mantidos até o vencimento: devem ser registrados títulos e valores mobiliários quando, na data da aquisição, houver intenção do Gestor e do Administrador do Fundo em preservar volume

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

de aplicações compatível com a manutenção de tais ativos na carteira do Fundo até o vencimento, esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução ao seu valor recuperável, considerando, entre outros, a condição econômica do devedor, sua capacidade de geração de caixa, as garantias atreladas ao título, bem como as condições atuais e prospectivas do cenário econômico. Esta categoria está composta por Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A reclassificação dos ativos entre as categorias deve ser realizada imediatamente caso seja constatada alteração nos parâmetros que levaram à classificação original na aquisição, observando-se que na hipótese de transferência da categoria ativos mantidos até o vencimento para a categoria ativos para negociação, os ganhos e perdas não realizados devem ser reconhecidos imediatamente no resultado do período.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.

d. Cotas de fundos de investimentos

- (i) Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor justo do custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas correntes bancárias no montante de R\$1.

f. Avaliação do valor recuperável dos ativos financeiros (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos classificados como mantidos até o vencimento com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável.

g. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Valor recuperável dos instrumentos financeiros: o valor de recuperação dos instrumentos financeiros é apurado de acordo com os aspectos descritos na Nota 3 (f).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

Exercício	Fundo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Valor de mercado
2016	OT Soberano FI LP TP Referenciado DI	674	1.522,61	1.026
2015	OT Soberano FI LP TP Referenciado DI	5.783	1.339,35	7.446

O patrimônio do fundo OT Soberano FI LP TP Referenciado DI é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e títulos de renda fixa indexados ao CDI. O fundo possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações Financeiras

a. Título renda fixa

i. Letras de Crédito Imobiliárias – mantidas até o vencimento

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo possuía uma Letra de Crédito Imobiliário, que em 06 de maio de 2016 foi liquidada conforme seu vencimento suas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	2016			2015		
	Quantidade	Valor	Remuneração	Quantidade	Valor	Remuneração
Banco ABC	0	0	0	700	706	96% CDI

A Letra de Crédito Imobiliário foi atualizada pela variação do respectivo indexador do papel, considerando ser este o valor equivalente ao valor justo.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), de acordo com a sua classificação, estão a seguir relacionados:

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Emissor	Código	Características	Taxa de juros	Indexador	Garantia	Rating	Emissão	Vencimento	Quantidade	Saldo Contábil	Classificação Contábil (*)
GAIA SECURI	11F0031266	4ª série 5ª emissão	10%	IPCA	1;3	N/A	15/06/2011	15/02/2019	5	2.140	[b]
BRAZILIAN SEC	11F0039677	242ª série 1ª emissão	12%	Pré	3;4	A FITCH	13/06/2011	13/04/2031	833	146	[b]
GAIA SECURI	11F0042226	30ª série 4ª emissão	12%	IGPM	3;4		11/06/2011	11/06/2030	11	2.451	[b]
HABITASEC	11L0005713	4ª série 2ª emissão	15%	IPCA	2;3;4	N/A	05/11/2011	15/04/2023	27	10.328	[b]
GAIA	12B0035151	13ª série 5ª emissão	11%	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	2.020	[b]
GAIA	12B0035289	14ª série 5ª emissão	11%	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	1.710	[b]
GAIA	12B0035313	15ª série 5ª emissão	11%	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/10/2021	10	1.600	[b]
GAIA	12B0035480	16ª série 5ª emissão	11%	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/01/2022	10	1.826	[b]
GAIA	12B0035531	17ª série 5ª emissão	11%	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	1.967	[b]
GAIA	12B0035534	18ª série 5ª emissão	11%	IPCA	1;2	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	1.441	[b]
GAIA	12E0013069	21ª série 5ª emissão	99%	IGPM	1;2	N/A	11/05/2012	20/08/2021	9	1.466	[b]
HABITASEC	12E0031990	9ª série 1ª emissão	12%	IGPM	3;5	BB+SR Rating	28/05/2012	28/05/2022	12	5.025	[a](v)
GAIA	12E0035783	29ª série 5ª emissão	10%	IPCA	1;3	N/A	31/05/2012	25/10/2021	31	6.633	[b]
GAIA	12H0000804	33ª série 5ª emissão	12%	IGPM	4	N/A	01/08/2012	20/11/2019	7	12.958	[a](i)
CIBRASEC	12L0033177	188ª série 2ª emissão	9%	IGPM	1;3	N/A	28/12/2012	28/12/2019	17	5.958	[a](ii)
ISEC SECURITIZADORA	13A0003720	1ª série 1ª emissão	12%	IGPM	1;3	N/A	02/01/2013	07/01/2019	10	1.707	[a](iii)
ISEC SECURITIZADORA	13A0008892	2ª série 1ª emissão	10%	IGPM	1;3	N/A	14/01/2013	07/01/2019	33	2.922	[b]
ISEC SECURITIZADORA	13B0006454	1ª série 2ª emissão	10%	IGPM	1;3	N/A	07/02/2013	07/02/2023	30	6.795	[b]
HABITASEC	13B0036124	21ª série 1ª emissão	10%	IGPM	1;4	N/A	02/02/2013	15/05/2021	19	3.464	[b]
ISEC SECURITIZADORA	13E0042787	3ª série 1ª emissão	9%	IGPM	1;3	N/A	22/05/2013	07/06/2019	49	9.525	[b]
BRAZILIAN SEC	13H0041115	319ª série 1ª emissão	9%	IPCA	4	N/A	16/08/2013	18/02/2025	5	5.652	[b]
BRAZILIAN SEC	13J0024983	330ª série 1ª emissão	112%	CDI	N/A	N/A	10/10/2013	11/10/2018	3	817	[b]
RBCAPITALRE	13K0111771	95ª série 1ª emissão	8%	IPCA	3;4	N/A	15/11/2013	15/11/2029	4	1.789	[b]
ISEC SECURITIZADORA	13L0049128	6ª série 1ª emissão	3%	CDI	1;4	N/A	19/12/2013	07/12/2018	10	1.083	[b]
RBCAPITALRE	14J0513662	112ª série 1ª emissão	1%	DI	1		17/10/2014	17/10/2018	3	1.033	[b]
ISEC SECURITIZADORA	14K0050601	3ª série 3ª emissão	3%	CDI	1;4	AA-LR Rating	05/11/2014	05/11/2019	15	5.078	[a](iv)
SCCI SEC	15H0698161	16ª série 1ª emissão	5%	CDI	4;5	A SR Rating	27/08/2015	05/09/2019	3	2.964	[b]

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

HABITASEC	15H0698669	58ª série 1ª emissão	12%	IPCA	N/A	N/A	24/08/2015	14/08/2025	10	2.840	[b]
APICESECURI	16C0207926	75ª série 1ª emissão		CDI	2	N/A	26/03/2016	26/03/2018	2000	2.005	[b]
CIBRASEC	16F0132354	269ª série 2ª emissão	16%	IPCA	1;3		17/06/2016	17/12/2017	10	1.041	[b]
BRAZILIAN SECURITIES											[b]
COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0178106	379ª série 1ª emissao		CDI	5	N/A	29/12/2016	17/12/2019	1000	1.001	
APICESECURI	16L0245118	82ª série 1ª emissão	1%	CDI	6	N/A	28/12/2016	30/12/2019	1700	1.701	[b]
TOTAL 2016			10%							109.086	
TOTAL 2015										105.599	

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Classificação contábil:

[a] – Mantidos até o vencimento

[b] – Títulos para negociação

Garantias:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Aval, nos termos da CCB;
3. Fundo de Reserva
4. Alienação Fiduciária dos imóveis
5. Alienação Fiduciária de cotas de SPE
6. Fiança

Segue abaixo as notas referentes aos CRIs que sofreram redução em seu valor recuperável. Vale ressaltar que o gestor e a administradora, em conjunto com as Companhias Securitizadoras, estão envidando os melhores esforços no intuito de recuperar futuramente os valores abaixo descontados.

- (i) Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliário do emissor Gaia (Código 12H0000804) encontra-se com parte das obrigações previstas nos documentos da Operação descumpridas. Na avaliação de indicativo de *impairment* do ativo, foi considerado o Valor Presente Líquido da participação dos detentores dos CRI no projeto imobiliário objeto da Operação, por meio do Instrumento de Alienação Fiduciária de Cotas de SPE. O gestor e a administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 3.257, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Cibrasec (Código 12L0033177) encontra-se com parte das obrigações previstas nos documentos da Operação descumpridas. Na avaliação de indicativo de *impairment* do ativo, foi considerado o saldo devedor a valor presente dos contratos do empreendimento Felicitá informado pela Cia. Securitizadora, cujo estágio de obra encontra-se em 99%, segundo o relatório de obras da gerenciadora de obra contratada para a data de 10 março de 2017

Por fim, o gestor e a administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 2.865, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

- (iii) Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Isec (Código 14K0050601) apresenta todas as obrigações adimplentes com os detentores dos CRI. Em virtude da renegociação do fluxo de amortização dos CRI e taxa de remuneração do papel, o gestor e a administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 507, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (iv) Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Isec (Código 13A0003720) possui um saldo das garantias atribuídas à operação de R\$ 231 a menor comparado com o saldo devedor dos CRI. Todas as medidas com o objetivo de restaurar as garantias ao nível contratado da Operação estão sendo tomadas. O gestor e a administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla o montante equivalente a diferença entre o saldo das garantias e o saldo devedor dos CRI. Desta forma, o valor em questão foi objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- (v) Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Habitasec (Código 12E0031990) encontra-se com parte das obrigações previstas nos documentos da operação descumpridas. Vale ressaltar que as obrigações pecuniárias estão adimplentes. Desta forma, o Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 602, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

iii. Outros créditos

Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Polo Capital (Código 14B0058368) foi retirado da lista de ativos de Renda Fixa dada a execução e excussão das garantias da operação. Atualmente o sindicato de detentores dos CRI possui as respectivas participações que detinha dos CRI nas lajes do empreendimento imobiliário denominado “Ed. Oceanic”, na cidade de Santos, Estado de São Paulo. O laudo de avaliação realizado pela NBA – Núcleo Brasileiro de Avaliações Ltda. contratado na época da execução indica um valor proporcional de participação do Fundo de R\$ 9.017.

Considerando a cenário macroeconômico e o quadro atual do mercado imobiliário, o gestor e a administradora entendem que tal valor não reflete a realidade atual. Desta forma, o montante de R\$ 2.705 foi objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável, com o objetivo de valorar a participação do FII no empreendimento.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações de valor do(s) imóveis, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador e o Gestor utilizam no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor acompanham a gestão da governança corporativa dos empreendimentos imobiliários.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

b. Fatores de Risco

i. Liquidez Reduzida das Cotas:

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 das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

ii. Restrições ao Resgate de Cotas:

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito no item “I” acima.

iii. Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade:

Os Estudos de Viabilidade do Fundo serão elaborados pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tais Estudos de Viabilidade não serem elaborados por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Fatores Macroeconômicos Relevantes:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

v. Riscos de Concentração da Carteira:

O Fundo terá o prazo de 3 (três) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento. Desta forma, dentro deste período a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo Imobiliários, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

vi. Riscos Gerais:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

vii. Riscos do Prazo:

Os CRI, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

viii. Risco de Mercado:

Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios pra precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

ix. Risco de Crédito:

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

x. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI:

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

xi. Risco Proveniente do Uso de Derivativos:

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco Tributário: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

xii. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.

O Fundo, quando de sua constituição, poderá investir a totalidade do seu patrimônio líquido nos Ativos de Liquidez e toda vez que os Ativos Imobiliários forem liquidados, o Fundo poderá aplicar os recursos de tais liquidações em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Imobiliários para investir ou até o momento que amortize as Cotas do Fundo no valor de tais liquidações. Adicionalmente, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato também poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

xiii. Cobrança dos Ativos Imobiliários, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Imobiliários, uma vez ultrapassado o limite de

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

xiv. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:

Sem prejuízo do estabelecido nos itens 13.4.2. e 13.4.3., na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

xv. Risco de Amortização Antecipada das Cotas:

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 14 deste Regulamento.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xvi. Risco de Conflito de Interesses:

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Consultor Imobiliário apresentará Ativos Imobiliários ao Gestor, que caso avalie que tais Ativos Imobiliários atendem a Política de Investimentos do Fundo, indicará tais ativos à aquisição pela Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Esta situação pode ensejar uma situação de conflito de interesses.

xvii. Risco Relativo à Concentração e Pulverização:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

xviii. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas:

Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

xix. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista:

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas tendo em vista que o item 23.1 prevê que o Fundo poderá emitir até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xx. Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

xxi. Risco Jurídico:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

xxii. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado à instituição administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

8 Patrimônio Líquido

As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o escriturador de cotas.

Todas as cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Emissão

O Fundo poderá emitir até 5.000.000 de cotas, sendo certo que cada nova emissão deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas do fundo, na forma prevista no regulamento.

Em 11 de novembro de 2011, foram emitidas 401.934 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas no valor total de R\$ 40.193. Em 29 de agosto de 2012, foi realizada uma segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 649.039 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas pelo montante de R\$ 67.500.

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016.

b. Amortização

O Fundo poderá amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério do gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos imobiliários do fundo e/ou da alienação dos ativos imobiliários.

c. Resgate

Não é permitido o resgate de Cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas do Fundo são negociadas na BM&FBovespa, pelo código XPGA11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 29 de dezembro de 2016 ao preço de R\$ 99,30 (R\$ 84,00 em 30 de dezembro de 2015).

e. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2016, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM no. 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação pelos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras anuais.

O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Base de cálculo - Lucro Líquido Contábil	6.411	18.525
(-/+) Receitas, líquidas de despesas, por competência e não transitadas pelo caixa	4.889	(7.443)
		82
(=) Lucro Líquido ajustado base para cálculo de distribuição [A]	11.300	11.082
Resultado mínimo à distribuir (95%)	10.735	10.528
Rendimentos apropriados [B]	11.266	10.972
Rendimentos pagos no exercício	10.015	9.868
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício	1.104	841
Total rendimentos pagos no exercício	11.119	10.709
Rendimentos a distribuir	1.251	1.104
% (B)/(A)	99,70%	99,01%

O total dos rendimentos pagos no exercício corresponde a 10,32% (2015 – 9,94%) do capital social integralizado.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade.

<u>Exercício findo</u>	<u>Valor da Cota</u>	<u>PL médio</u>	<u>Rentabilidade Acumulada (%)</u>
Em 31 de dezembro de 2016	102,50	115.594	8,51
Em 31 de dezembro de 2015	107,12	109.659	17,64

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	XP Gestão de Recursos Ltda
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

DESPESAS ADMINISTRATIVAS	2016		2015	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Outras Despesas Administrativas	170	0,15%	125	0,11%
Taxa de administração	522	0,45%	697	0,64%
Taxa de custódia	119	0,10%	58	0,05%
Despesas tributárias	108	0,09%	101	0,09%
Taxa de fiscalização CVM	27	0,03%	24	0,02%
Serviços técnicos especializados	633	0,55%	708	0,65%
Total:	1.579	1,37%	1.713	1,56%

Patrimônio Líquido Médio	115.594	109.659
---------------------------------	----------------	----------------

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador e gestor

A instituição administradora receberá, pelos serviços prestados ao fundo, uma taxa de administração no montante de 1,10% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que fará jus ao montante mínimo mensal de R\$ 15 sempre que a aplicação daquele percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo resultar em montante inferior a tal valor.

Na taxa de administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao gestor, nos termos do contrato de gestão.

Na taxa de administração já está contemplada a taxa de consultoria devida ao consultor imobiliário, nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

O total da despesa com taxa de administração e gestão no exercício está apresentado, de forma segregada, nas rubricas “Despesas com taxa de administração” e “Despesas com serviços técnicos especializados” na demonstração do resultado.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Taxa de performance

O Gestor, sem prejuízo da taxa de gestão, receberá, a título de participação nos resultados uma taxa de performance, equivalente a 11% (onze por cento) do rendimento que exceder o benchmark (NTN-B com vencimento, em cada apuração, mais próximo de 6 anos), em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração.

A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até dois dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance terá início na data da primeira integralização de cotas do fundo, e (ii) sempre que houver amortização de cotas, a taxa de performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga semestralmente.

Para efeito do cálculo da taxa de performance, em cada data base, será considerado como início do período a data de integralização de cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir:

$$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$

Onde,

RD = Rentabilidade Diária

VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base

Rend = Rendimentos pagos na data base

VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 não houve apropriação da taxa de performance.

11 Alterações estatutárias

Em 25 de novembro de 2015 entrou em vigor a Instrução CVM nº 571, que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e obrigou a adaptação dos Fundos de Investimento Imobiliários nos termos da norma.

Conforme Termo de Apuração de Consulta Formal realizada em 09 de setembro de 2016 foram deliberadas:

(i) Retirada de obrigatoriedade de envio de cartas aos cotistas com “Aviso de Recebimento”. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta simples ou por correio eletrônico no qual constará, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados;

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Rescisão do contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária e extinção da função do consultor imobiliário. Tendo em vista que o pedido formal de renúncia da GAIASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (“GAIA”) na qualidade de consultor imobiliário do Fundo, nos termos da cláusula 5.1 do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, datado de 07 de fevereiro de 2011, recebido em 30 de setembro de 2016, a GAIA prestou serviços de consultor imobiliário até o dia 29 de setembro de 2016;

(iii) Alteração da denominação social do Fundo de XP Gaia Lote I – Fundo de Investimento Imobiliário – FII para XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e

(iv) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros, títulos e valores mobiliários estruturados, de emissão da Administradora, pelo Gestor, ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, notadamente no que se refere a (a) cotas de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, e (b) Ativos Imobiliários (conforme definição constante do Regulamento do Fundo) estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a eles ligadas.

12 Política de divulgação das informações

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária; e a ata da Assembleia geral extraordinária;

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

- a. A publicação de informações referidas neste Capítulo, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.
- b. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.
- c. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora.
- d. A Instituição Administradora deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse Capítulo aos Cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as Cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- e. A Instituição Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:
 - I. edital de convocação, proposta de administração e e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
 - II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
 - III. fatos relevantes;
 - IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

13 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Durante o exercício de 2016 não houve transações com partes relacionadas, exceto às descritas na Nota 9.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17 Eventos subsequentes

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, (“XPI”) instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro na Rua Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 606, Leblon, CEP 22430-060, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição administradora do Fundo e **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima 3.600, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.625.200/0001-89 (“XP Gestão”), na qualidade de gestora do Fundo, comunica que em 17 de março de 2017, os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários presentes da 188º, 189º e 269º da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização (“CRI”) (“CIBRASEC”) se reuniram em duas Assembleias Gerais Extraordinárias (sendo AGD 1 para as Séries 188º e 189º e AGD 2 para a Série 269º, sendo “AGD 1” e “AGD 2” quando denominadas em conjunto “AGDs”) e deliberaram a decretação do vencimento antecipado dos CRI, nos termos dos subitens “k” e “m” dos itens 5.1 das Cédula de Crédito Bancário nº CAM01, datada de 28/12/2012, Cédula de Crédito Bancário nº CAM02, datada de 01/07/2015 e Cédula de Crédito Bancário nº CAM03, datada de 17/06/2016, respectivamente, considerando que:

(a) houve descumprimento contratual por parte da Cameron Construtora S.A (“Cameron”), em razão da ausência de comprovação do registro da hipoteca na matrícula 86.993, do Registro da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza – CE e registro da hipoteca de 2º grau na matrícula 2.547, do Cartório Joaquim Pereira – 3º Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz, nos termos da documentação da operação; e

(b) não houve repasse, pela Cameron, Vintage Incorporadora SPE Ltda. e Iluminato SPE Ltda. de valores referentes aos créditos cedidos fiduciariamente, por meio da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, relacionados a algumas unidades.

Destaca-se que muito embora houve a decretação do vencimento antecipado dos CRI nas AGDs, o empreendimento “Condomínio Edifício Felicitá” está com 99% (noventa e nove por cento) das obras concluídas segundo relatório da gerenciadora de obra, bem como com o Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros (“AVCB”) emitido e em processo de obtenção de habite-se da obra.

Ademais, restou deliberado nas AGDs a autorização para a CIBRASEC contratar empresa ou consultor para acompanhamento dos repasses do valores liquidados pelos mutuários do Empreendimento “Condomínio Edifício Felicitá”, bem como autorização para a CIBRASEC e o Agente Fiduciário de adotarem todos os procedimentos necessários para a declaração do vencimento antecipado dos CRI e excussão de garantias.

XP RECEBÍVEIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 13.811.400/0001-29

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ:33.868.597/0001-40)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Por fim, foi aprovada a contratação de escritório de advocacia especializado para auxiliar a CIBRASEC com relação a todos os procedimentos necessários visando a preservação do patrimônio separado dos CRI.

A XPI já está tomando todas as providencias cabíveis para resguardar os interesses do Fundo e de seus cotistas.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
CRC-RJ 084173/O-1
Contador

Eduardo Luce Glitz
CPF: 944.363.980-72
Diretor